

Mirta Liliana Bellotti

URBANIZACIONES CERRADAS RESIDENCIALES

**PERSPECTIVAS DE DERECHO URBANÍSTICO Y DE
DERECHO CIVIL.**

**JURISPRUDENCIA,
ORDENANZAS MUNICIPALES,
MODELOS DE ESTATUTOS,
REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD E INTERNOS.**

Córdoba, 2006

Bellotti, Mirta Liliana

Urbanizaciones cerradas residenciales: perspectivas de derecho urbanístico y de derecho civil -1ª ed.

Córdoba: Advocatus, 2006

465ps.; 23x16cm

ISBN 987-551-091-2

1. Derecho Civil. 2. Derecho Urbanístico. 3. Urbanización. I. Título

CDD 346.43

Fecha de catalogación: 13/09/2006

**A mis abuelitos Carlos, Italo, Giulia,
especialmente a mi abuela Cecilia
que tanto me acompañó.**

Índice General.

Introducción.....Pág. 7

Capítulo I: La Fragmentación espacial de la ciudad. La Segregación social.....Pág. 9

1) Los efectos de la globalización en las ciudades. 2) La pauperización de las clases medias en Argentina. 3) El proceso en Buenos Aires. 4) El surgimiento de las urbanizaciones cerradas residenciales en Córdoba. 5) La tendencia en el Gran Rosario. 6) El desarrollo de los barrios privados en el Área Metropolitana de Mendoza. 7) Los factores que determinaron la aparición del espacio residencial amurallado. 8) Los tipos de enclaves cerrados. 9) La fragmentación espacial de la ciudad. 10) La segregación social. 11) El incumplimiento constante de las normas.

Capítulo II: La jurisprudencia.....Pág. 70

1) Mapuche Country Club Asociación Civil versus Hebe Edith López de Marsetti y otros. 2) Martha Siciliano y otros versus Club El Moro. 3) La causa Club Universitario de Buenos Aires versus Municipalidad de Malvinas Argentinas. 4) Jurisprudencia de Estados Unidos. Ciudadanos contra los enclaves bloqueados versus Ciudad de Los Ángeles. Previniendo el feudalismo en Los Ángeles. 5) *Jiménez Herwig, Julieta M. c/ Club de Campo Los Pingüinos S.A. y otra s/ amparo*, otra causa sobre un decreto municipal que ordena la apertura de calles públicas ubicadas dentro del perímetro del club de campo. 6) *Camino Real Asociación Civil c/ Vence Pieres, Jorge A. s/ Cobro de pesos*. 7) *A. C. M. G. c/ Club de Campo Aranzazu s/ amparo*, socios morosos, aplicación irrazonable del reglamento.

Capítulo III: El Derecho Urbanístico. Normas Municipales de la ciudad de Córdoba, Malvinas Argentinas, Rosario, Funes, Luján de CuyoPág. 102

1) La Normativa aplicable en la Provincia de Buenos Aires. 2) La Ordenanza 8606/91 y modificatorias de la Ciudad de Córdoba. Las Urbanizaciones Residenciales Especiales.

a) Concepto de Urbanización Residencial Especial. b) Superficies destinadas a calles y espacios verdes. c) Localización. d) Obligaciones del patrocinador. e) Amanzanamiento y Parcelamiento. f) Espacios Verdes. g) Uso y ocupación del suelo. h) Trazado de la Red Vial. i) Compromiso de venta de lotes. j) Aviso ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental. **3) La Ordenanza 417/2000 sobre Urbanizaciones cerradas de Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires) y modificatoria.** a) Urbanizaciones cerradas: Concepto. b) Localización, uso del suelo y tamaño de las urbanizaciones cerradas. c) Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, calles. d) Cerramiento, Accesos. e) Reglamento urbanístico interno. f) Infraestructura. g) Las Urbanizaciones cerradas de superficie no mayor de 5 hectáreas. h) Las Urbanizaciones cerradas con superficie mayor de 5 hectáreas. i) Unificación funcional de Urbanizaciones cerradas. j) Período de venta y edificación de las viviendas. k) Garantía de acceso a autoridades y funcionarios. l) Documentación requerida para aprobación de los trámites municipales. m) Procedimiento para la aprobación técnica de las Urbanizaciones cerradas. Factibilidad final mediante convenio urbanístico. **4) El artículo 3° inc. 4.2.4 de la Ordenanza 6492/97 y el Decreto Reglamentario 1542/2000 de la Ciudad de Rosario: Los barrios privados.** a) Concepto de barrio privado. b) Localización. c) Calles, Red vial, Infraestructuras. d) Espacios Verdes y Equipamiento. e) Cerramiento, egresos. f) Poder de Policía. g) Superficie admitida, uso del suelo. h) Procedimiento para la aprobación. **5) Texto Unificado de las Ordenanzas 181/2000 y su modificatoria N° 190/2000 de Funes (Provincia de Santa Fe): Los Barrios Cerrados.** a) Concepto de barrio cerrado. b) Localización, superficie permitida del complejo. c) Accesos, cerramiento. e) Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario. f) Espacios de esparcimiento, sector destinado a áreas para viviendas, calles. g) Uso del suelo. h) Poder de policía. i) Infraestructuras. j) Procedimiento para su aprobación. **6) La Ordenanza N° 1522/99 sobre Barrios Cerrados de Luján de Cuyo (Provincia de Mendoza).** a) Concepto. b) Calles y espacios para equipamientos. c) Cierre perimetral. d) Reglamento interno de Construcción. e) Infraestructura y servicios. f) Documentación y aprobación.

Capítulo IV: El Instituto jurídico de Derecho Civil aplicable.....Pág. 165

1) Los derechos personales y reales. 2) Dominio y Condominio. 3) Usufructo. 4) Servidumbres. 5) Propiedad horizontal. 6) El encuadre en el ámbito de los derechos personales. Las formas societarias. 7) Las propuestas de la doctrina. 8) Los proyectos de ley. a) Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio

de 1998. b) Proyecto de Ley De Propiedad Residencial. c) El Proyecto de Ley Urbanizaciones Privadas Especiales. Constitución de servidumbres.

Conclusiones.....Pág. 211

Apéndice “A”.....Pág. 216

Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba: Urbanización residencial especial. Ordenanza 8060/85 de la Ciudad de Córdoba: Fraccionamiento de tierras. Ordenanza 10762/04 de la Ciudad de Córdoba que modifica Ordenanza 8060/85 e incluye zona 12. Ordenanza 417/00 de Urbanizaciones cerradas residenciales de Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires). Ordenanza 6492. 27/11/97 de la Ciudad de Rosario. Decreto 1542/2000 sobre Barrios Privados de la ciudad de Rosario. Texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria 190/00 de Funes (Provincia de Santa Fe). Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo (Provincia de Mendoza). Ley 4341 de Loteo de la Provincia de Mendoza

Apéndice “B”.....Pág. 310

Modelos de estatutos y reglamentos internos de las urbanizaciones cerradas residenciales usados en las jurisdicciones estudiadas. Acta constitutiva de asociación civil y estatutos. Reglamento interno (Modelo usado en Córdoba). Acta constitutiva de sociedad anónima y estatutos (Usados en Córdoba). Reglamento interno de urbanización residencial especial constituida como sociedad anónima (Usado en Córdoba). Estatutos sociales de urbanización cerrada constituida como Sociedad Anónima (Modelo Usado en Buenos Aires). Reglamento Interno de Emprendimiento cerrado constituido como Sociedad Anónima (Usado en Buenos Aires). Reglamento de Construcciones de emprendimiento organizado como club de golf bajo la forma de S.A. (Usado en Buenos Aires). Reglamento de copropiedad y administración de urbanización cerrada constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal. (Modelo Usado en Buenos Aires). Reglamento de copropiedad y administración de urbanización cerrada constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Modelo Usado en Rosario). Reglamento de Edificación y Forestación de un club de chacras organizado bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Usado en Buenos Aires).

BibliografíaPág. 421

Introducción.

El objeto de estudio de esta obra son los emprendimientos de uso residencial predominante con equipamiento comunitario con perímetro cerrado, que llamamos urbanizaciones cerradas residenciales.

Andorno bajo la terminología “urbanizaciones privadas” incluye los clubes de campo, los barrios privados, los parques industriales y los centros comerciales. Afirma que las urbanizaciones privadas son “conjuntos inmobiliarios surgidos por iniciativa de particulares, con régimen urbanístico especial, que para satisfacer una función común de vivienda permanente o transitoria, o bien de carácter comercial o industrial, agrupa a una pluralidad de unidades parcelarias independientes, afectadas por restricciones o vínculos jurídicos, con servicios y partes comunes inescindibles de las parcelas y que generalmente son administrados por una entidad que agrupa a los participantes.”¹

Urbanización es “todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público”².

Llamamos urbanizaciones cerradas residenciales a nuestro objeto de estudio porque una de las características de esos complejos es su cerramiento perimetral – a pesar de que algunas normativas señalan que pueden ser cerradas en la práctica todas son cerradas- , además el término cerrado se usa en el lenguaje cotidiano para referirse a ese tipo de emprendimiento. Adoptamos el calificativo residenciales para distinguirlas de las otras urbanizaciones privadas que no están destinadas a la habitación.

Los juristas argentinos en sus trabajos y libros, cuando estudian el tema “las urbanizaciones cerradas residenciales” investigan si es posible aplicar los tipos de los derechos reales que ha creado el Código Civil, o tratan las normas locales que intentan regularlas. Se olvida examinar los graves problemas sociales y urbanísticos que han determinado su desarrollo en Argentina.

¹ Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, *Clubes de Campo. “Countries”*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2002, págs. 45 y 46. Optan por la terminología “urbanizaciones privadas” porque la voz “urbanización” se refiere a un grupo de inmuebles ubicados en un único y determinado espacio urbanizado a tal fin, con servicios propios y elementos de uso común. Son “privadas” porque los elementos comunes son de uso exclusivo de los titulares de las parcelas privativas (la urbanización pública requiere el libramiento de las calles y espacios verdes al uso público), también la iniciativa es privada y se configura la prevalencia de lo privado sobre lo público en sustitución de la actividad o espacio estatal (págs. 43 y 44)

² Artículo 4 inc. a Ordenanza 8060 de la Ciudad de Córdoba.

Han recibido la acusación de arquitectos urbanistas y de sociólogos, que dicen que no quieren escucharles, y hasta incluso hemos leído en sus obras, que los abogados y notarios lucran con la proliferación de estos emprendimientos, y por eso desean regularizar su régimen legal.

Para enmendar la omisión en el primer capítulo nos detenemos a estudiar la fragmentación de las ciudades y la segregación social, y debemos confesar que hemos recurrido a las obras de sociólogos y urbanistas, porque en los libros jurídicos, no se hace referencia alguna a estos puntos.

Estudiamos la situación en Buenos Aires, en Córdoba, en el área metropolitana de Rosario y gran Mendoza.

En los capítulos siguientes examinamos la jurisprudencia en especial el resonante caso del Barrio Club Universitario de Buenos Aires que contrasta con la resolución de casos similares en Estados Unidos; las normas urbanísticas de localidades que han sufrido fuertemente el impacto del auge del fenómeno, de la ciudad de Córdoba, Rosario, Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires), Funes (Santa Fe) y Luján de Cuyo (Mendoza); y luego el instituto jurídico de Derecho Civil aplicable a las urbanizaciones privadas.

Tratamos un fenómeno complejo, de incumbencia del Derecho Administrativo, que legisla sobre los aspectos urbanísticos, es decir, establece las pautas necesarias para la ordenación del uso del suelo; y del Derecho civil, que debe contemplar los derechos de los titulares de las partes privativas y su vinculación con los sectores de uso común.

Pasamos al estudio de nuestro tema.

Capítulo I: La Fragmentación espacial de la ciudad. La Segregación social.

1) Los efectos de la globalización en las ciudades.

Los procesos de globalización en la economía, en la sociedad y en la cultura en el periodo postfordista determinan el surgimiento de la *ciudad global o ciudad mundial*. Estos procesos producen profundas y veloces modificaciones que están sufriendo muchas ciudades del mundo.

El concepto de ciudad global se aplica al fenómeno de reapropiación del espacio urbano. Se localizan en las ciudades los núcleos de gestión y monitoreo de un sistema productivo, que aunque se desconcentran territorialmente, provocan un contundente proceso de acumulación.

Muchas ciudades son los lugares dónde se concentran las funciones de mando y los sitios privilegiados de la producción “postindustrial”, en particular se aglutina lo relacionado con las finanzas y los servicios especializados. Las ciudades se convierten en nodos de sistemas de intercambios regionales y mundiales. Se centraliza el nivel de toma de decisiones, se concentra la capacidad de comando, los núcleos de planificación y manejo de los sistemas transnacionales, y los servicios financieros y bancarios.

La organización espacial de la ciudad global es dispersa pero integrada, y se sustenta en la sofisticación de los sistemas de comunicaciones, y en la movilidad motorizada.

Mientras una parte de la metrópoli adquiere el desarrollo requerido por los nuevos procesos, sucede que la otra parte no es convocada para ello, y el resultado son espacios reestructurados debido a una fuerte inversión de capital, y por otro lado amplias áreas residuales del modelo, en las que se evidencia abandono. Es decir, el tejido urbano se fragmenta, se especializa funcionalmente y la segregación social consolida la desigualdad en las regiones metropolitanas.

Los espacios reestructurados consisten en: a) ámbitos comerciales, *shoppings centres*, supermercados, hipermercados, clubes de compra, etc., vinculados a nuevas formas de consumo y de comercialización del ocio y el uso casi exclusivo del automóvil particular, que producen la concentración en una localización puntual de un

espectro muy variado de productos, imponen cambios drásticos en las estructuras de comercialización, e implican fuertes transformaciones en los patrones del consumo colectivo y nuevas modalidades en el desarrollo de la vida cotidiana; b) ámbitos de producción y servicios del terciario avanzado, formado por edificios inteligentes, hoteles de lujo, cementerios parques; c) ámbitos residenciales, el surgimiento de las urbanizaciones cerradas residenciales, que alojan a sectores altos y medios altos de la sociedad en zonas de la periferia en perímetros custodiados dotados de buena accesibilidad y valorizando el entorno paisajístico y el contacto con la naturaleza.³ Estos últimos son el tema que se trata en este trabajo.

Están surgiendo casi a escala mundial los enclaves cerrados. Existen desarrollos de urbanizaciones privadas y torres amuralladas en los Ángeles, Johannesburgo, Río de Janeiro, Lagos, San Pablo, Santiago⁴

En Estados Unidos la suburbanización de las clases medias superiores se incrementó notablemente en los últimos veinte años, con el desarrollo de las *gated communities* (comunidades cercadas), en aquellos estados con mayor porcentaje de inmigrantes entre ellos, California y Florida. En este país desde mediados de la década del 60, los barrios cerrados pasaron de cerca de quinientos a treinta mil. Hoy en Estados Unidos, un habitante de cada siete vive en un barrio cerrado, se estima que aproximadamente 4 millones personas habitan estos complejos. Ocho de cada diez nuevas urbanizaciones son cerradas.⁵

³ Horacio A. Torres, *Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Torres.htm>, Guillermo Tella, *Nuevas modalidades de apropiación del espacio metropolitano en Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires*, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del Iº Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 21, Jordi Borja *La Visión ciudadana* en *La fragmentación física de nuestras ciudades*, Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000, Héctor Atilio Poggiese, *Movimientos sociales*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.monografias.com/cgi-bin/jump.cgi?ID=3676>, Marie- France Prévot Schapira, *Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires*, Revista Economía, Sociedad y Territorio, vol. II, núm. 7, 2000, 405-431, págs. 406 y ss. disponible gratuitamente en Internet en <http://www.cmq.edu.mx/documentos/Revista/revista7/est72.pdf>.

⁴ Robert López, *La città fortezza*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.tmcrow.org/csa/l38/wwi/cittafortezza.htm#n5>

⁵ Giandomenico Amendola, *La Visión Urbanística*, Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000. Grant, Hill, "Why planners are ambivalent about Gated Communities" mayo de 2004, traducido por Fabricio Bottini bajo el título "Perché gli

En Argentina el fenómeno de suburbanización de las clases media y media-alta es relativamente tardío si lo comparamos con otros países latinoamericanos, para los cuales el proceso no es nuevo, como Brasil, México y Venezuela; o con respecto a Estados Unidos, en donde el modelo de privatización del espacio residencial cuenta ya con una larga historia.⁶ En Argentina en los años ochenta y noventa surge un auge enorme de estos desarrollos. Existen manifestaciones de este fenómeno en Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Santa Fe, Tucumán, Neuquén, San Luis, Mendoza, Tucumán, etcétera.⁷

2) La pauperización de las clases medias en Argentina.

Las clases medias en Latinoamérica durante el siglo XX se expandieron sobre todo en aquellos países donde el Estado intervino activamente como productor de bienes y servicios. Consumó este paradigma la versión latinoamericana del Estado social, el modelo nacional-popular, que contribuyó a la consolidación de funcionarios y de profesionales ligados a la administración pública y los servicios de la educación y de la salud. Éste modelo entró en colapso, a partir de los años 80 y particularmente durante los años 90, con la aplicación de políticas de ajuste fiscal y de reducción del Estado en los distintos países latinoamericanos. Éstos rasgos aparecen más acentuados en el caso de Argentina, en donde a diferencia de los demás países latinoamericanos, las clases medias estuvieron en el centro de la sociedad.⁸

En los últimos decenios las clases medias aparecen asociadas a un conjunto de tendencias socioculturales, a un estilo de vida más relajado, más hedonista, definido con el vocablo “consumidor”. En los años 80, en las sociedades modernas, se observan procesos de desafectación de la vida pública, claramente acompañado del pasaje de lo colectivo a lo individual.

En Argentina, el repliegue sobre el espacio privado comienza a registrarse durante el tercer gobierno de Juan D. Perón, sobre todo poco antes de su muerte (1974), con el

urbanisti sono ambigui sulle ‘gated communities’, publicado el 15 de septiembre de 2004, disponible gratuitamente en Internet en <http://eddyburg.it/article/articleview/1580/0/100/>

⁶ Maristella Svampa, *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Ed. Biblos, Buenos Aires, 2001, págs. 26 y 27.

⁷ Norberto Iglesias, *Introducción, en Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires*, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del Iº Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 16.

⁸ Maristella Svampa, Obra citada, págs. 26 y 27.

avance de las fuerzas de extrema derecha que se propusieron detener las organizaciones guerrilleras. Pero, la última dictadura militar (1976-1983), que entre sus objetivos se propuso la represión y desmovilización de la sociedad argentina en general y de las clases medias en particular, tuvo protagonismo indudable en este proceso. En los años de la recuperación de la democracia, sucede una breve ola de participación política, que declina a partir de 1985-1986, y más marcadamente en 1989, con el arribo al poder de Carlos Menem.

A partir de 1976, durante la última dictadura militar se produce una reestructuración social y económica, directamente asociada a la desindustrialización. El aumento de las desigualdades sociales surgió como uno de los resultados de este proceso de desindustrialización, a través de la expulsión de mano de obra del sector industrial al sector terciario, sobre todo las ocupaciones ligadas al comercio, la construcción y los servicios, y la constitución de una mano de obra marginal que poco a poco fue engrosando las filas de los “nuevos pobres”.

La hiperinflación de 1989 para amplios sectores de la sociedad argentina produjo la experiencia de la disolución del vínculo social, que planteó para muchos, la exigencia de fundar la sociedad argentina sobre nuevas bases. La imagen de un país desbastado y la crisis del lazo social, dejó la puerta abierta para la realización de “grandes cambios”, que vendrían durante la gestión de Menem.

El modelo neoliberal implementado por el ministro de Economía Domingo Cavallo, durante la primera gestión de Menem, confirmó la salida de la industrialización sustitutiva operada durante la última dictadura militar y la entrada de un nuevo proyecto económico orientado a la desregulación de los mercados y la privatización de las empresas públicas. Los cambios en el mercado se tradujeron en la precarización del empleo. La alta concentración económica contribuyó al incremento de las desigualdades sociales.

El modelo de movilidad social descendente tomó una dimensión colectiva y afectó a grupos sociales que formaban parte de las clases medias asalariada y autónoma: empleados, técnicos y profesionales del ámbito público, ligados a la administración, la educación y la salud; empresarios y comerciantes colocados en una irresistible posición de desigualdad ante la apertura de las importaciones y la entrada de nuevas formas de comercialización.

A mediados de la década del 90 la nueva dinámica social comenzó a revelar una creciente polarización entre los “ganadores” y los “perdedores” del nuevo modelo

neoliberal. Con una virulencia nunca vista, este proceso pondría de manifiesto un notorio distanciamiento, en el interior mismo de las clases medias. En efecto, la nueva estratificación presenta, por un lado, una franja más reducida de “ganadores”, representados por las elites planificadoras, los sectores gerenciales y profesionales, los intermediarios estratégicos. Por otro lado, encontramos un vasto y heterogéneo conglomerado social de “perdedores”, entre los que se cuentan importantes sectores de la clase media tradicional y de servicios que hoy sufren los efectos de la descalificación social y la precarización laboral, como un creciente proletariado confinado a las tareas menos calificadas que requiere la economía de servicios. Al mismo tiempo existe un importante número de desocupados, con escasa o nula vinculación con el sistema.

El empobrecimiento de amplias franjas de sectores medios va a dar cuenta del quiebre absoluto de un modelo histórico cultural. Estamos lejos de las encuestas de los años 80 que mostraban que más de 70 por ciento de la población argentina se posicionaba dentro de los sectores medios, por la pauperización sufrida por esta clase social.⁹

La administración Menem- Cavallo realizó reformas que trajeron aparejadas la privatización de un conjunto de empresas públicas y la desregulación y apertura de los mercados. Este doble carácter de la privatización y desregulación habría de producir un incremento de los costos sociales, es decir, un aumento de las desigualdades sociales y, por consiguiente, un proceso también creciente de concentración económica.¹⁰

Este retiro acelerado del Estado produjo una fuerte reconfiguración de las relaciones entre lo público y lo privado, fue creando nuevas brechas intraclases en términos socioculturales. Con respecto a las franjas favorecidas de las clases medias, comenzaron luego de la hiperinflación en nuestro país un proceso de suburbanización. La proliferación de esta nueva forma de habitar muestra el pasaje a una matriz societal más rígida y jerárquica que la que caracterizara a Argentina durante gran parte del siglo XX.¹¹

Esta política de privatización y reducción del Estado, afectó el proceso mismo de cohesión social, como lo demuestra el aumento de la violencia en las relaciones sociales en los últimos años.

En este contexto notorio de las desigualdades sociales, y dentro de un proceso de privatización general de la sociedad, la segregación espacial encuentra su impulso

⁹ Maristella Svampa Obra citada , págs. 33 y ss.

¹⁰ Maristella Svampa Obra citada , pág. 43.

¹¹ Maristella Svampa Obra citada , pág. 45.

mayor: frente a la deserción del Estado, frente al quiebre de los antiguos modelos de socialización, se desarrollan nuevas formas privatizadas de la seguridad y de gestión de la cohesión social. Los individuos aparecen dramática y desigualmente librados a su suerte, se difunde un sentimiento de inseguridad y de fragilización de los lazos sociales sobre vastos sectores de la sociedad, que estimulan a los favorecidos a nuevas modalidades de producción del lazo social, a través de la privatización de la seguridad.¹²

Las características específicas que la suburbanización tuvo en Argentina remiten a una correspondiente lógica entre patrones de ocupación socioespacial y modelo general de desarrollo¹³. Entre 1940 y 1960, durante la primera etapa del modelo nacional-popular caracterizado por la industrialización sustitutiva y una política redistributiva, la lógica de la ocupación de la periferia estuvo orientada hacia la incorporación de los sectores populares. Este proceso produjo la suburbanización masiva de amplios sectores de trabajadores urbanos, a través de una política de loteos económicos o populares. La expansión de la periferia condujo también la consolidación de barrios precarios, con escasa o nula presencia de infraestructura y servicios.

Lo particular del caso argentino es que el fenómeno que estudiamos se desarrolla en una trama urbana ocupada tradicionalmente por los sectores populares, lo cual acentúa los contrastes sociales.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) advirtió en un informe que "la Argentina continúa siendo un país mal unido", con desigualdades que profundizan el mapa de la pobreza en las provincias argentinas, un alto crecimiento de la brecha entre ricos y pobres en los últimos siete años y falta de consistencia de políticas que logren consensuar "fórmulas de cooperación". El trabajo destaca que en provincias como Formosa la brecha entre los sectores de mayores y menores ingresos, de 1995 a 2002, creció un 361%, la indigencia se triplicó y la pobreza se duplicó. El trabajo plantea "18 desafíos que ayuden a definir los temas más candentes para el desarrollo con equidad en la Argentina", entre los cuales se destacan: que la gente quiere un cambio en paz, que las transformaciones deben respetar los procedimientos constitucionales, y que se

¹² Maristella Svampa Obra citada , pág. 46 y 47.

¹³ Horacio Torres, citado por Maristella Svampa Obra citada , pág. 50.

necesita un Estado activo como condición necesaria del desarrollo humano e impulsar un federalismo cooperativo. Promover una sociedad más igualitaria, combatir la pobreza, reforzar capacidades y promover empleo digno, impulsar una política de descentralización genuina y equitativa son otras de las metas, señaladas en el informe. Liliana De Riz, coordinadora del informe presentado, hizo hincapié en las desigualdades que se presentan entre las provincias argentinas, y señaló que movilizar la capacidad de acción de sus gobiernos y universidades, es fundamental si se pretende revertir la situación.¹⁴

La Asociación Argentina de Marketing (AAM) y la Cámara de Control y Medición de Audiencia (CCMA), desarrollaron un plan de investigación de dos años, para definir el nuevo Índice de Nivel Socioeconómico (INSE). En la etapa final se realizó una encuesta de 5.400 casos distribuidos en Capital Federal, Gran Buenos Aires, y los principales conglomerados urbanos del interior. Algunas de las conclusiones fueron: a) Concentración de los ingresos en los estratos más altos, ya que el 10 por ciento de los hogares más ricos capta el 38,6 por ciento de la renta nacional que obtienen los distintos sectores durante un año; esto contrasta con el 10 por ciento más pobre que obtiene el 5 por ciento de la renta nacional. b) Importante reducción de la clase media de la sociedad. El porcentaje de grupos familiares de nivel alto y medio alto se redujo notablemente, pasado de un 45 por ciento en 1996, a tan sólo un 30 por ciento en 2002. c) En la división por clases sociales sólo el 23 por ciento ingresa en la categoría de clase alta o media. El 56 por ciento es de clase baja y el 21 por ciento es considerado como marginal. “Se ha producido un efecto derrame, con una caída de parte de los hogares de nivel alto y medio hacia el segmento bajo, mientras al mismo tiempo miles de familias de este último estrato (descendieron) a su vez

¹⁴ Diario “La Nación”, 13/12/2002, Nota “El PNUD advierte sobre las desigualdades y la pobreza”, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/12/13/dp_458252.asp

hacia al nivel más marginal”, señaló Leandro Bruno, director ejecutivo del Capítulo Córdoba de la AAM.¹⁵

En la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), el Indec informó que en el tercer trimestre de 2005, el 20% de las personas que perciben ingresos en la Argentina se queda con el 53,6% de la torta, mientras que, en el otro extremo, un 40% de la población debe conformarse con el 11,7% de los recursos. "La desigualdad aumentó de manera notoria; se situó por encima de Brasil. La Argentina es el país más desigual de toda América latina", dijo Jorge Paz, profesor del CEMA y de la Universidad de Salta. Otro dato que demuestra el deterioro de la distribución del ingreso es la brecha entre lo que gana, en promedio, el 10% de las personas ubicadas en la franja más elevada y el decil más pobre. La diferencia entre una y otra punta es, al tercer trimestre de 2005, de 30,8 veces. Y lo que es más ilustrativo es la tendencia, que cada vez más los aleja : en el segundo semestre de 2004, la brecha había sido de 28 veces, mientras que en el segundo trimestre de 2005 esa diferencia había sido de 25 veces. Jorge Colina, investigador jefe de Idesa, sostuvo que el vigoroso crecimiento de la economía choca contra los recientes datos del empeoramiento en la distribución del ingreso.¹⁶ Sin embargo en los últimos tres meses de 2005, la pobreza bajó del 38,5 al 34 por ciento y la indigencia del 13,6 al 12,5 por ciento. Hay 1,7 millones de pobres menos en la Argentina.¹⁷

3) El proceso en Buenos Aries.

Los primeros clubes de campo surgieron bajo la forma de loteos tradicionales y sólo posteriormente se organizaron como entidades jurídicas, como sociedades

¹⁵ Diario "La voz del Interior", 20/07/2003, Notas "Más concentración y caída de la clase media" disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179086&can=120> , "Las Nuevas clases sociales" por Gabriel Esbry Fotomontaje de Javier Candellero disponible in Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179085&can=120>, "Importante incremento de la marginalidad" de Alberto Pastorino disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179087&can=120> Juan Turello, de la redacción del Diario "La Voz del Interior", en respuesta a un e-mail que le remití, me aclaró más ampliamente los conceptos.

¹⁶ Diario "La Nación", 19/02/2006, Nota "Hay menos gasto social que en los 90", disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/economia/nota.asp?nota_id=781952 Diario "La Nación", 21/02/2006, Nota "Menos pobres, más desigualdad" disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/opinion/nota.asp?nota_id=782466

¹⁷ Diario "La voz del Interior", 11/02/2006, Nota "Hay 1.700.000 pobres menos, pero mayor brecha de ingresos", disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2006/0211/economia/nota390923_1.htm

anónimas y cooperativas. El club de campo más antiguo de Argentina es el “Tortugas”, que data de 1930.

Durante varias décadas, entre 1930 y 1970, el club de campo fue el ámbito privativo de la elite, que se reconocía en la valoración de la vida al aire libre y sobre todo en la práctica de deportes; eran residencias transitorias de fin de semana, y ofrecía la posibilidad de alternar la vida social y la privacidad familiar. Las viviendas se caracterizaban por sus líneas sencillas y austeras.

A partir de los años 70, se incorpora al proceso la clase media, sobre todo empresarios y profesionales. La nueva clase media alta asume un estilo de vida más hedonista y busca trasladar las comodidades de la ciudad al entorno bucólico. En este período, estas clases no son ajenas al sentimiento de inseguridad, a causa de las distintas agrupaciones guerrilleras.

La etapa actual se inicia a fines de los años 80, se produce una acelerada expansión de los clubes de campo, y en los años 90 de los barrios cerrados. En el Gran Buenos Aires, 1994 sólo había mil cuatrocientos cincuenta familias asentadas en este tipo de urbanizaciones, en 1996, cuatro mil.¹⁸ En agosto de 2000 el número de familias llega a trece mil quinientas.¹⁹ Actualmente, febrero de 2005, unas 180.000 personas adquirieron propiedades en barrios privados o *countries* de la provincia de Buenos Aires. De ellos, 126.000 ya residen allí permanentemente, el resto sólo usa las casas los fines de semana.²⁰

Los nuevos desarrollos se insertan en el tejido urbano marcando un claro contraste con la trama abierta que caracterizó tradicionalmente el desarrollo de Buenos Aires en sus distintas etapas, ocupan localizaciones específicas, dentro de un anillo en la extrema periferia, entre 40 y 60 km. del centro, en zonas a las que se puede acceder por las autopistas existentes. La más importante de esas zonas se desarrolló hacia el norte en el área de influencia de la autopista del Acceso Norte, cuya construcción comenzó durante la década de 1960 y actualmente incluye varios ramales que se extienden en dirección noroeste, paralelamente al Río de la Plata. En esta área de influencia una zona resultó afectada de

¹⁸ Según datos del Instituto de Capacitación de la Camara Inmobiliaria Argentina, citado por Horacio A. Torres, *Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Torres.htm>

¹⁹ Según datos de la Federación Argentina de clubes de campo (Clarín, 13 de agosto de 2000) citados por Maristella Svampa Obra citada, pág. 57.

²⁰ Diario “La Nación”, 06/02/2005, Nota “Crece el éxodo de la ciudad al country”, disponible in Internet en http://www.lanacion.com.ar/informaciongeneral/nota.asp?nota_id=677428&origen=premium

manera particular: el partido de Pilar, a 50 km. del centro, donde surgieron de manera reciente varios importantes centros de servicios específicamente dirigidos a la nueva población residencial (incluyendo un vasto y lujoso complejo de salas cinematográficas de estreno). Hacia el oeste, la autopista del Acceso Oeste, sólo recientemente completada, está favoreciendo el desarrollo de zonas similares en los partidos de Moreno y Gral. Rodríguez. Hacia el sudoeste, la primera de las autopistas construidas que conduce específicamente al aeropuerto internacional de Ezeiza (inaugurada durante la década de 1940, dio lugar en su momento a un desarrollo residencial basado en grandes conjuntos construidos por el Estado) actualmente sirve también de base para acceder a urbanizaciones cerradas residenciales más alejadas en esa misma dirección. Finalmente, hacia el sud, los avances en la construcción de la autopista del Acceso Sud y el proyecto de autopista Buenos Aires - La Plata favorecieron desarrollos de importantes proyectos de urbanizaciones cerradas residenciales en el partido de Berazategui (los proyectos en todo el sector sur pueden, además, ser vistos en la perspectiva de un megaproyecto internacional, el puente sobre el Río de la Plata, que tendría su cabecera al sud de esa zona).

Como contrapartida, las zonas más próximas del sector sud, en el interior de la Capital Federal, se estancan o dan signos de deterioro creciente, problema que adquiere magnitud suficiente como para ser percibido por los medios y el ciudadano corriente.²¹

Con el surgimiento de los barrios privados, muy pronto en su cercanía se instalaron colegios, comercios, áreas de servicios en todos los rubros, universidades y hospitales de avanzada para atender a los nuevos pobladores de alto poder adquisitivo.

En Pilar, donde actualmente se concentra la mayor densidad en cuanto a esta clase de urbanizaciones en febrero de 2005 se inauguró un teatro con 2200 plazas, con espectáculos de primer nivel para recitales y 1500 butacas.

Entre los *countries* más antiguos figuran Highland, Tortugas, Carmel, Las Praderas, Los Lagartos; los más recientes son Martindale, Mayling y Abril, para citar algunos de los más importantes. Entre los de mayor superficie se encuentran San Diego, Martindale y Highland.

²¹ Horacio A. Torres, Obra citada.

En el área metropolitana de Buenos Aires existen 126 clubes de campo, 232 barrios cerrados, 28 clubes de Chacras- ubicados en San Vicente, Branden, La Plata, Ezeiza, Marcos Paz, General Rodríguez, Pilar, Exaltación de la Cruz, Escobar, Campana, Zarate, 13 *Countries* náuticos- uno ubicado en Berazategui y los demás en San Isidro, San Fernando, Tigre y Escobar.²² Los megaemprendimientos, verdaderas ciudades privadas, son: Ayres de Pilar, Estancias del Pilar y Pilar del Este -ubicados en Pilar-, con superficies que orillan o superan las 400 hectáreas; Nordelta- Ciudad Pueblo (con 1600 hectáreas), Villa nueva- Barrios Náuticos – ambos en Tigre-; Puerto Palmas- Pueblo Ecológico (Campana).

Puerto Palmas con una superficie de 300 hectáreas se ubica con frente de 600 metros sobre el río Paraná de las Palmas y 5000 metros bordeando el canal de Santa María, rodado por la Reserva Natural Ecológica Oteamendi.²³ La Reserva Natural Otamendi cuenta con el mayor estatus de conservación de la Argentina, en sus casi 3000 hectáreas protege Bosques de tala, pastizal pampeano y bañados del Paraná, lo que le asigna importancia internacional si se tiene en cuenta que de las 46.826.000 millones de hectáreas que cubre la Pampa, solo el 0,30% está protegida. En sus más de 3.000 hectáreas están preservados los últimos vestigios de lo que fueron los humedales pampeanos, que otrora dominaran amplias superficies de la provincia de Buenos Aires. En ella se encuentran especies vegetales y animales típicos de estos territorios, algunas de ellas en claro y grave peligro de extinción. La reserva se encuentra comprendida en el sistema federal de áreas protegidas de la Administración de Parques. El Delta del Paraná, cuya extensión total es de 17.500 km², contiene características ambientales propias y únicas, es el único Delta del Planeta que no escurre sus aguas hacia el mar sino hacia otro río, presenta elementos de los pastizales pampéanos, de los bosques chaqueños y de la selva misionera, protege especies amenazadas y en peligro de extinción como el Ciervo de los Pantanos. El Ciervo de los Pantanos (*Blastocerus dichotomus*) es el más grande de los ciervos sudamericanos. Se encuentra en peligro de extinción en la Argentina y figura en el apéndice I de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES). En el año 2001 se propuso un proyecto de construcción del *country* lindante a la

²² Datos obtenidos del mapa que contiene el sitio web del Diario “La Nación”, disponible gratuitamente en <http://www.lanacion.com.ar/edicionimpresa/suplementos/countries/mapa.asp?Origen=3ra> [citado 18 febrero 2006]

²³ Diario “Clarín” 23/01/2002 suplemento económico, Nota “Nace un pueblo ecológico”, disponible gratuitamente en <http://www.clarin.com/suplementos/economico/2000/01/23/e-01601e.htm>

Reserva Nacional Otamendi, única área protegida federal en la zona del Delta del Paraná. Sin mencionar los impactos que causaría este proyecto a la reserva sólo por ser contigua a la misma, el camino de acceso al emprendimiento Puerto Palmas “Pueblo Ecológico” propuesto por la empresa Brenna y Asociados implica atravesar toda el área protegida. El mismo estudio de impacto ambiental de la empresa determina que la ruta tendrá un alto impacto tanto para la reserva como para el Ciervo de los Pantanos. La intención es construir un camino elevado sobre un terraplén de 4 metros de altura que cruce el sector sur de la reserva. Esta obra sería para dar acceso directo al barrio cerrado directamente desde la ruta Panamericana. Este camino por medio de la reserva significaría no solo la destrucción de la reserva tal como se la conoce hoy, si no el riesgo concreto de inundaciones imprevisibles en toda la zona de Campana y Escobar, al actuar el camino como un dique de contención que modifica sustancialmente el valle de inundación del río. Las dos trazas proyectadas por la empresa generarán graves impactos para el ciervo de los pantanos, aves como la "pajonera de pico recto", carpinchos, coipos, comadrejas, anfibios, tortugas y el gato montés. Muchas de estas especies corren riesgo de ser atropelladas y su desplazamiento queda notablemente limitado. Greenpeace desde un primer momento se opuso a este proyecto.²⁴

4) El surgimiento de las urbanizaciones cerradas residenciales en Córdoba.

En la década del 90 en la ciudad de Córdoba se produjo una transformación del perfil urbano de la periferia. La periferia se fragmenta entre villas miserias y barrios cerrados. El número de villas miserias superó con creces la centena y a su vez veinte urbanizaciones cerradas residenciales se consolidaron dentro del ejido municipal. Los dos fenómenos ocurrieron de forma simultánea y en sectores que en muchos casos son coincidentes, fundamentalmente en la zona sur y noroeste de la ciudad. El área que rodea al estadio Chateau Carrera, por ejemplo, sumó una enorme cantidad de viviendas precarias en las Villas La Pequeña, El Alto Chateau y Costanera, que eran diminutas hace una década. Paralelamente, los barrios cerrados Altos del Chateau, Costa Verde y Barracas Norte

²⁴ Jorge Derra, *Peligra la Reserva Ecológica Otamendi en Campana*, 31 agosto 2004, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.laguaderia.net/nota.php?nid=11> [citado 18 febrero 2006]. Greenpeace, *Greenpeace en el Delta del Paraná y la defensa del Ciervo de los Pantanos*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.greenpeace.org.ar/pagint.php?contenido=2783&item=&seccion=4> [citado 18 febrero 2006]

aparecieron en muy poco tiempo y a escasa distancia. En algunos casos, lo único que media entre las urbanizaciones especiales y los asentamientos, es un muro o alambrado.²⁵

La población en villas se estimó en 57 mil habitantes en el año 1991, distribuida en 83 asentamientos, aproximadamente un 4,8 por ciento del total poblacional. Según estudios más recientes en 1994 las villas alojaban 73.856 habitantes, el 6, 25 por ciento del total de la población de la ciudad de Córdoba. En 2005 la cifra ronda 105 mil habitantes, es decir se aproxima al 8 por ciento de la población.²⁶

El gobierno provincial cordobés ha realizado una erradicación de villas de emergencia cuya población fue ubicada en barrios construidos al efecto. Los espacios han sido recuperados para usos recreativo y social, once villas de emergencia fueron reconvertidas en áreas verdes por la Agencia Córdoba Ambiente. Los trabajos se realizan en el marco del Programa de Remediación Ambiental del Suquía (Pras), que comenzó a ejecutarse a principios de 2003. Los 11 sectores saneados por la Agencia Córdoba Ambiente son: Parque El Chateau (parquizado), Las Mojaras, La Salada (parquizado), La Reserva, Costa Canal Carbó, Mirizzi, Las Cascadas 1, Las Cascadas 2, Villa Angelelli, Mandrake y Guñazú.²⁷

En Córdoba (capital e interior) en 2002 había más de cuarenta emprendimientos cerrados.²⁸ En 2004 había más de cincuenta urbanizaciones privadas en toda la provincia, y se estimaba que en pocos meses se sumarían muchas más. En la capital había 24 *countries* y barrios privados, de los cuales más de la mitad están ciento por ciento vendidos. a ellos se sumaban los *countries* del interior de la provincia (siete), los *countries* de altura (cuatro), y los condominios (*housings*: sistema que permite optar por comprar una casa (modelo) a construir por cuenta y costo del comprador, realizada por la empresa que lleva a cabo el emprendimiento “desarrollador”).²⁹ Antes de lanzarse el country La Rufina, una

²⁵ Diario “La Voz del Interior” 17/6/2001, Nota “La periferia de la Capital se fragmenta entre villas miserias y barrios cerrados”, disponible gratuitamente en Internet http://www.lavozdelinterior.com.ar/2001/0617/grancordoba/nota39039_1.htm.

²⁶ Diario “La Voz del Interior” 09/6/2005, Nota “De villeros a vecino, de la miseria a la dignidad” del Intendente de Córdoba Luis Juez, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=333620&can=101>

²⁷ Diario “La Voz del Interior”, 16/05/2005, Nota “Ya transformaron once ex villas en espacios recreativos”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=327874&can=82>

²⁸ Diario “La Voz del Interior”, 08/08/2002, Nota “Más allá del *country*”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavoz.com.ar/2002/0808/suplementos/arquitectura/nota111260_1.htm

²⁹ Diario “La Voz del Interior”, 01/08/2004, Nota “Pese a la suba se vendió más de la mitad de los *countries*”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2004/0801/suplementos/economico/nota260965_1.htm

urbanización de 57 hectáreas, con 356 lotes de 800 a 1.500 metros cuadrados, cuyo valor rondaba entre 22 mil y 40 mil dólares, ya tenía 200 clientes interesados en lista de espera.

En la ciudad de Córdoba entre los años 1985 y 2005 se registraron 403 casos de urbanizaciones residenciales, el 46,2 por ciento corresponde a Urbanizaciones con Plan de Vivienda (186 casos), el 20% corresponde a Población Carenciada (80 casos), el 14,4% corresponde a urbanizaciones sin plan de vivienda es decir loteos (58 casos), el 7,2% a Planes Provinciales (29 casos), el 6,5% a planes municipales (26 casos), y el 6 por ciento corresponde a urbanizaciones residenciales especiales o sea urbanizaciones cerradas (24 casos). En el cuadrante noroeste de la ciudad existen 9 urbanizaciones residenciales especiales, en el cuadrante noreste no hay ninguna, en el cuadrante suroeste existen 4 y en el cuadrante sureste se ubican 11.³⁰

De acuerdo con un informe realizado en 2006 por el departamento de análisis de mercado del Grupo Edisur, I+D Urbano, hay 52 urbanizaciones residenciales sólo en la ciudad de Córdoba, que se suman a otras 19 que se ubican principalmente en Villa Allende, y en menor medida, en La Calera, Malagueño y Mendiolaza. En la zona del valle de Calamuchita y en las ciudades de Río Cuarto, Villa María y Jesús María, existen otros 18 emprendimientos. Así, de acuerdo con el trabajo de I+D, hay **89** emprendimientos cerrados residenciales en toda la provincia.

Se llaman de diferentes nombres: *countries*, barrios cerrados, barrios semicerrados o semiabiertos, de acuerdo con la autorización que hayan obtenido de los municipios locales y sólo en la ciudad Capital, aportaron más de 1.500 hectáreas al área urbanizada de la ciudad. Esa superficie equivale a todo el centro de la ciudad, Nueva Córdoba, Alberdi y Güemes.

Sólo en la ciudad de Córdoba las nuevas urbanizaciones sumaron 7.800 nuevas parcelas: 4.400 están en el norte de la ciudad y 3.400 en el sur. En el área metropolitana hay alrededor de otras 4.200 parcelas. En total, suman 12 mil, contando tanto las unidades baldías y las que ya tienen viviendas. En general, el 70 por ciento de las urbanizaciones tiene lotes construidos, según releva el trabajo del Grupo Edisur.

El 49 por ciento de las urbanizaciones residenciales especiales (de acuerdo a la ordenanza 8606/91) son propuestas de gran escala, de seis lotes por hectárea en

³⁰ Municipalidad de Córdoba, *Córdoba una ciudad en cifras, Guía estadística de la ciudad de Córdoba*, Año 2005.

promedio. Pero en la ciudad son más chicos: la cantidad promedio de lotes por emprendimiento es de 165 en la ciudad y de 246 en las urbanizaciones ubicadas en los alrededores.

Semejante explosión se explica principalmente dos razones: por un lado, la inseguridad que se adueñó de prácticamente todos los barrios abiertos y por el otro, la falta de alternativas rentables de inversión.³¹

La expansión de la ciudad de Córdoba se produjo, en los últimos años, fundamentalmente en función del surgimiento de los barrios cerrados, sobre las rutas que la conectan con las sierras próximas.

En la interpretación de Pablo Bracamonte, subsecretario de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba durante la administración de Mestre, “Córdoba está creciendo de forma espontánea, con patrones de asentamientos diferentes y con tendencias muy distintas”. Según el especialista, el fenómeno de crecimiento en la ciudad de Córdoba está ingresando en un proceso en el que dominan las “tensiones de la riqueza”, por un lado, y “las tensiones de la pobreza”, por otro. Se van generando de un lado las urbanizaciones de la clase alta en los clubes de campo, de la clase media en los barrios cerrados; y del otro, los asentamientos que produce la marginalidad.

La ciudad de Córdoba del nuevo siglo está expandiéndose desordenadamente, produciendo un costo ciudad, que deben afrontar el conjunto de los vecinos. Costo que se produce ante la necesidad de extender infraestructura de servicios hacia nuevas urbanizaciones que dejan en el trayecto zonas de baja densidad poblacional, lo cual hace poco rentable el tendido de la infraestructura. Los enclaves cerrados se extienden sin respetar las normas urbanísticas.³²

En Villa Carlos Paz la polémica por la construcción de un *country* en las sierras colindantes lleva ocho años. Se trata del proyecto “Le Quartier de la Montgne” de la empresa Green Time S.A. que prevé la inversión de 21 millones de dólares. La controversia surgió porque el lugar donde se prevé que se asiente el emprendimiento, en los faldeos

³¹ Diario La Voz del Interior, 27/03/2006, “Ya hay 89 barrios cerrados en la provincia” de Laura González, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2006/0327/UM/nota401426_1.htm

³² Diario “La Voz del Interior”, 06/07/2002, Nota “Y ahora, ¿hacia dónde vamos?”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavoz.com.ar/2002/0706/suplementos/arquitectura/nota106421_1.htm

serranos ubicados a la izquierda de la ciudad cuando se ingresa por avenida San Martín, es considerado área protegida. Muchos vecinos hicieron conocer su protesta porque consideran que la urbanización alterará el equilibrio del ecosistema en la zona. Por tratarse de un área protegida es necesaria su aprobación por ordenanza, concejales oficialistas presentaron el proyecto de ordenanza, pero un grupo de vecinos de la Asociación de Amigos del Río San Antonio mediante carta documento pidió al Presidente del Consejo Deliberante que se retire el proyecto. Dos ediles radicales presentaron un proyecto de Ordenanza que propone someter a referéndum la edificación de las sierras, para saber si la gente quiere una montaña verde o construída, pues el área donde se piensa desarrollar el emprendimiento, tiene otras superficies en las que se podrían montar emprendimientos similares cambiando la fisonomía a las laderas en forma abrupta. Los mismos ediles presentaron un proyecto para delimitar la línea de servicialidad en el cordón montañoso ubicado al este de la ciudad. El objetivo es que el municipio no garantice la provisión de servicios a quienes se ubique fuera de esa línea.³³

5) La tendencia en el Gran Rosario.

En la ciudad capital de la provincia de Santa Fe sólo existen algunos pocos barrios privados. Esta menor propensión a diferencia de Buenos Aires se debe a la menor densidad de población, a la existencia de distancias más pequeñas entre un punto y otro de la ciudad, a la menor cantidad de edificios, y a que la inseguridad es menor que la que existe en la gran metrópoli argentina. Ofrecen posibilidad de establecer estos emprendimientos lugares muy bellos, a poca distancia de la ciudad de Santa Fe, como Sauce Viejo, Colastiné, San José de Rincón, Villa California y sus alrededores.³⁴

Cuando llueve se producen problemas de accesos a los clubes de campo. Con cada lluvia se producen baches y lagunas, que impiden un acceso adecuado al área recreativa y casas de los barrios privados. El camino colector alternativo a la autopista Santa Fe- Rosario, sus ramas de enlace y los intercambiadores, así como los tramos internos

³³ Diario “La Voz del Interior”, 13/07/2005, Nota “Avanza hacia su aprobación el futuro *country* de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0713/grancordoba/nota342032_1.htm, Diario “La Voz del Interior”, 17/07/2005, Nota “En Villa Carlos Paz le dicen no la *country* de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0717/grancordoba/nota343048_1.htm, Diario “La Voz del Interior”, 20/07/2005, Nota “Carlos Paz: piden referéndum sobre loteo de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0720/grancordoba/nota343655_1.htm

³⁴ Diario “El Litoral”, 04/09/2004, Nota “Countries y casaquintas: vivir en contacto con la naturaleza”, disponible gratuitamente en Internet en <http://archivo.litoral.com.ar/index.php3/diarios/2004/09/04/nosotros/NOS-12.html>

de jurisdicción municipal tienen graves problemas para el tránsito, que es cada vez más intenso. Los inconvenientes afectan principalmente a quienes se dirigen o vuelven desde la ciudad de Santa Fe hacia la ruta 5, los clubes de Judiciales, CRAI, del Colegio de la Inmaculada, y los *countries* El Pinar, La Tatenguita y El Paso, entre otros. El sector tiene una circulación creciente y esto se nota sobre todo los fines de semana, cuando es mayor la actividad en los clubes y los barrios privados.³⁵

Algunos barrios privados que rodean Rosario nacieron a fines de la década del 90, pero las ventas y las edificaciones en esos lotes aumentaron en la segunda mitad del 2003, a tal punto que se proyectó la construcción de nuevos barrios y en noviembre de 2003 había más de 80 familias rosarinas viviendo en esos selectos predios.

Los barrios privados se erigen en su mayoría fuera de Rosario y se vinculan con la ciudad por accesos rápidos, en torno a las rutas que conectan Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires. Su desarrollo es un fenómeno en permanente expansión, que se dio después del 2000. Las urbanizaciones cerradas residenciales comenzaron a ocupar campos de Funes, Roldán, Ibarlucea, Pueblo Esther y los sectores más alejados del Rosario. Existen 20 barrios privados en distintas etapas de ejecución y otros proyectos en marcha.³⁶

Su auge se observa en los emprendimientos como Aldea, Kentucky, Funes Hill, Puerto Roldán o la Bahía, con construcciones en prácticamente todas las manzanas.

El desarrollo de estos emprendimientos también se observa en Rosario, los barrios privados más tradicionales son: Aldea y Carlos Pellegrini

El Sur de la Región Centro se han realizado grandes obras de infraestructura destinadas a solucionar problemas de saneamiento y a mejorar un sistema regional con conexiones viales, nos referimos a la presa retardadote de crecientes sobre el arroyo Ludueña y la autopista Rosario- Córdoba, esta última aún no concluida, pero que las obras ya han comenzado a incidir en el desarrollo de las localidades involucradas. Esta nueva infraestructura ha producido un impacto que implica un proceso de transformación territorial de gran magnitud, en particular de su ordenación.

³⁵ Diario "El Litoral", 06/07/2002, Nota "Problemas en accesos a clubes y *countries*", disponible gratuitamente en Internet en <http://archivo.litoral.com.ar/index.php3/diarios/2002/07/06/metropolitanas/AREA-01.html>

³⁶ Diario "La Nación", 18/08/04, Nota "El auge de las nuevas urbanizaciones", disponible en Internet en <http://www.lanacion.com.ar/628171>

La transformación más significativa en tres localidades involucradas- Funes y Roldán, en el eje oeste de la expansión metropolitana y en Granadero Baigorria en el eje norte- es la aparición de emprendimientos inmobiliarios cerrados.

Funes se vio beneficiada por la realización de la obra pública de alcance regional, en 1986 se construyó la presa para retención de las crecientes del arroyo Ludueña, una obra para evitar las inundaciones en un amplio sector del oeste de la ciudad de Rosario y parte del área rural de Funes. Luego de la ejecución de esta obra, y del anuncio de las obras correspondientes a la construcción de la autopista Rosario- Córdoba, aparece un gran emprendimiento inmobiliario en el sur de esa localidad y en la traza de la autopista: el Kentucky Club de Campo. Las autoridades locales sancionaron la Ordenanza 144/98 sobre clubes de campo. La Ordenanza vino a satisfacer las necesidades de un único operador inmobiliario. En efecto esa Ordenanza fue sancionada cuando ya se encontraban en marcha las obras del Club de Campo Kentucky, estableciendo que no se podían establecer barrios cerrados en un radio de 7 km de los existentes, la restricción posiblemente estaba inspirada en la ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires. Con esta ordenanza se garantizó a los propietarios del emprendimiento mencionado que no tendrían competidores dentro de la jurisdicción de la ciudad de Funes. Con posterioridad se sancionaron las Ordenanzas 181/00 y 190/2000, las disposiciones de la anterior ordenanza quedaron comprendidas en el texto refundido de las nuevas, que modificó las condiciones de localización de las urbanizaciones cerradas residenciales, es así que se construyó Funes Hills, ubicado a menos de un kilómetro de Kentucky.³⁷

El sector de Funes sufrió una gran transformación, por ejemplo a metros del Liceo Aeronáutico, en un predio que hasta agosto de 2001 era un campo sembrado, hoy hay un complejo el Funes Hills, con casas en construcción, y con algunas en las que viven familias.³⁸

Hace tan sólo trece años, Funes, ubicado a 20 km y a 30 minutos del centro de Rosario, era un pequeño pueblo que no llegaba a los nueve mil habitantes, que era el escape de fin de semana de los rosarinos. Desde el 2002 se convirtió en la residencia fija de mil quinientas familias rosarinas que decidieron mudarse a esta localidad. Es así que el

³⁷ Oscar Bragos, "Grandes obras de infraestructura y transformaciones territoriales", disponible gratuitamente en Internet en <http://www.unr.edu.ar/institucional/secretarias/sec-asyg/download/GRANDES-OBRA-STRUC-pdf.pdf>

³⁸ Diario "La Capital", 03/11/04, Nota "Aumenta la tendencia a construir casa en barrios privados del Gran Rosario", disponible gratuitamente en Internet en http://www.lacapital.com.ar/2003/11/03/ciudad/noticia_50026.shtml

pequeño poblado de los 90 se convirtió en una pujante ciudad dónde hoy viven más de quince mil personas.

En esta localidad, que pasó a ser una ciudad dormitorio que tanto ha crecido, faltan servicios de agua potable, gas natural – sólo el 20% de la población goza de estos servicios-, nadie tiene cloacas y menos del 20% de las calles están pavimentadas. Escasean las vacantes escolares y cada vez que llueve se corta la luz.³⁹

En la localidad de Roldán las autoridades municipales elaboraron el “El Plan estratégico Roldán Ciudad Satélite” y el “Plan Geoestratégico”. Estas acciones implicaban una estrategia destinada a la atracción de inversiones, fundamentalmente de emprendimientos inmobiliarios.

Los planes apoyaron en tres pilares la estrategia de Roldán:

- Las ventajas de su localización y accesibilidad: Roldán se encuentra en la intersección vial interior más importante del área metropolitana y de la región centro en el MERCOSUR, en el sentido este- oeste, la vincula con Córdoba y Rosario la ruta nacional N° 9, la autopista Rosario- Córdoba (en construcción); en el sentido norte- sur, la ruta A 012 la vincula con el resto de las localidades del área metropolitana y con las autopistas Rosario- Santa Fe y Rosario- Buenos Aires. A estos datos corresponde agregar un proyecto de construcción de una “circunvalar ferroviaria”, paralela a la ruta A 012, destinada a erradicar el paso de transporte de cargas por el interior de la ciudad de Rosario. Es así que Roldán se vincula directamente con el aeropuerto de Rosario y con todo el sistema de puertos sobre el Río Paraná, que se extiende desde Puerto San Martín al norte, hasta Arroyo Seco al sur. El departamento tiene acceso directo y rápido a las grandes infraestructuras económicas y de transporte, una ubicación excepcional.

- La calidad ambiental: En 1994 fue declarada “Capital del Aire Puro” por el gobierno de la provincia de Santa Fe, y en el año 2000 el distrito fue declarado “Zona Ecológica y Área Protegida” por la Subsecretaria de Medio Ambiente y Ecología de la Provincia de Santa Fe.

- El clima de tranquilidad social: los indicadores dan cuenta del bajo nivel de desempleo, estimada en torno al 5% de la población económica activa, que contrasta con el casi 20% de Rosario. Esta situación quizás se explique por la diversidad de empleos que existe en Roldán.

³⁹ Diario “La Capital”, 11/01/2004, Nota “Unas 1500 familias rosarinas se mudaron a Funes en sólo dos años”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lacapital.com.ar/2004/01/11/ciudad/noticia_67229.shtml

La conjunción de éstas características contribuyó al proyecto de ciudad, se pensó en una gran área residencial para urbanizaciones cerradas residenciales, con gran calidad de vida urbana a escasos minutos de los lugares de concentración de puestos de trabajo más importantes. También se esperaba en los planes que Roldán se convirtieran en un centro de servicios especializado y diversificado para toda el área metropolitana, en ese sentido el “Plan Estratégico” se proponía predisponer la ciudad para el desarrollo de los servicios diferenciales tales como centro de complejos administrativos de grandes empresas, clínicas de medicina programada para terapias prolongadas, centros de investigación científica y tecnológica, establecimientos educativos especializados, etc..

La innovación fundamental del “Plan Estratégico Roldán Ciudad Satelite” consistió en un cambio radical en la distribución de los usos del suelo en toda la jurisdicción. En el cambio el uso rural prácticamente desaparece, para dar lugar preferentemente al uso residencial. El 65% de la superficie del territorio – 7.350 hectáreas- se destinó a zona residencial clasificada en zona urbana histórica, zona residencial, zona residencial- recreativa, zona comercia- recreativa, zona industrial- tecnológica, zona de servicios al transportista.

A los efectos de promover la radicación de barrios cerrados en su jurisdicción, las autoridades sancionaron la Ordenanza N° 271/1998 con muchas menos restricciones que las Ordenanzas de Funes N° 181/00 y 190/2000, y de Rosario 6492/97.⁴⁰ Luego fue reemplazada por la Ordenanza 354/03.

En Roldán la tendencia demuestra que las preferencias por los complejos cerrados están en constante crecimiento. En ese entorno comenzaron a radicarse los barrios Castillo, Cielo, Aires de Campo. Punta Chacra, Puerto Roldán y Los Raigales. El municipio en la ordenanza 354/03 regula estos emprendimientos, que precisa que los sectores disponibles para estos barrios son los que se encuentran en las márgenes de la autopista y por la ruta A0-12 saliendo del casco urbano, excluyéndose la denominada reserva urbana. Los clubes de campo implican el cierre de calles previstas en la urbanización original, y por ello en el artículo 13 de la Ordenanza se estableció que como resarcimiento la Municipalidad

⁴⁰ Oscar Bragos, Obra citada, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.unr.edu.ar/institucional/secretarias/sec-asyg/download/GRANDES-OBRAS-INFRAESTRUC-pdf.pdf>

deberá exigir contraprestaciones que beneficien a la ciudadanía, entre las que se citan plazas, mejorado y alumbrado de calles.⁴¹

6) El desarrollo de los barrios privados en el Área Metropolitana de Mendoza.

El Área Metropolitana de Mendoza tiene casi 1.000.000 de habitantes, incluye los departamentos Capital, Las Heras, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú y Luján de Cuyo.

El Área Metropolitana de Mendoza ha protagonizado profundas transformaciones en la última década, producto de las importantes inversiones realizadas. El estampido de las urbanizaciones cerradas residenciales en Mendoza se produce a finales de la década del '90.

En los últimos años ha habido una gran oferta y publicidad de conjuntos residenciales privados en las zonas periféricas del Gran Mendoza, especialmente han proliferado estos conjuntos habitacionales en los departamentos de Luján de Cuyo, Godoy Cruz, Guaymallén y Maipú. El mayor número de estos emprendimientos está ubicado en Luján de Cuyo. Luján de Cuyo es uno de los municipios que más ha modificado su fisonomía urbana con el surgimiento de los clubes residenciales cerrados.

El departamento capital no cuenta con nuevos emprendimientos urbanísticos cerrados debido a la escasez de suelo vacante en su territorio. El Conjunto Urbano los cerros conocido como Dalvian - el primer barrio cerrado de la provincia de Mendoza-, con una antigüedad de 25 años, se encuentra localizado en capital en el límite oeste, es un gran emprendimiento de 500 viviendas que ha sido ampliado.

En la actualidad hay una cincuentena de estos complejos urbanos en el Área Metropolitana de Mendoza. Si bien algunos están habitados, la mayoría se encuentra en las primeras etapas de urbanización.

La mayoría de los barrios privados en Mendoza poseen escala territorial reducida con un promedio de 30 lotes. Sin embargo hay algunos emprendimientos de grandes dimensiones entre 100 y 600 lotes.

⁴¹ Diario "La Capital", 27/12/2003, Nota "Exigencias para los barrios cerrados en Roldán", disponible gratuitamente en Internet en http://www.lacapital.com.ar/2003/12/22/region/noticia_63145.shtml

Existe infraestructura de calidad en los caminos que unen las áreas centrales de la ciudad de Mendoza y las áreas periféricas, son los accesos y el Corredor Urbano del Oeste.

Desde la década anterior Mendoza evidencia profundas desigualdades sociales existentes en la población. En octubre de 1998 el 20% más rico de la población mendocina tenía un ingreso 9,4 veces más alto que el 20% más pobre. De acuerdo a datos proporcionados por la DEIE 6, sobre ingreso mensual *per capita*, los municipios del Área Metropolitana son los que presentan mayores ingresos, siendo Capital el más elevado (\$1235). Le siguen los municipios de Luján de Cuyo y Godoy Cruz con \$826 y \$ 540, respectivamente.

El auge de los barrios privados surgió con el aumento de la sensación de inseguridad. Mendoza se encuentra entre las provincias que presentan las mayores tasas de delincuencia de Argentina. En 1991 se registraron 199,4 delitos cada diez mil habitantes, en 1994 320,4 y en 1997 424,5 casos. Solamente superan estas cifras las computadas en la Ciudad de Buenos Aires. En seis años se duplicaron los hechos delictivos ocurridos en Mendoza. En la provincia de Mendoza, Capital es el departamento que presenta mayor tasa de delincuencia (1112,6 delitos cada 10.000 habitantes en 1997), seguido por La Paz (493,3), Godoy Cruz (446,1), Luján de Cuyo (432,0) y San Martín (420,6). Los barrios privados, opinan algunos no son garantías de seguridad. El 20 de Julio y el 8 de agosto de 2004 se produjeron robos en casas del Dalvian.⁴²

Los barrios amurallados se localizan a veces en tierras con la mayor potencialidad agrícola, y desplazan esta actividad.⁴³

Estos conjuntos habitacionales con los servicios necesarios y equipamientos propios. En Mendoza deben recurrir a los servicios que provee la ciudad abierta, para sus necesidades de empleo, consumo, recreación, salud y educación.

La provincia de Mendoza no tiene una ley que regule estos emprendimientos. Los Municipios y estudiosos consideran necesario una norma provincial

⁴² Diario "Los Andes", 5/9/2004, Nota " Muchos políticos eligen los barrios privados", disponible gratuitamente en Internet en <http://www.losandes.com.ar/nota.asp?nrc=208313>

⁴³ Sonia Roitman, "Transformaciones urbanas en los '90: los barrios cerrados en el Área Metropolitana de Mndoza", IV Jornadas de Sociología, Universidad Nacional de Buenos Aires, del 6 al 10 de noviembre de 2000, disponible en Internet gratuitamente en <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=content&task=view&id=104&Itemid=43>.

Sonia Roitman, Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118). Disponible gratuitamente en Internet en [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

que los discipline.⁴⁴ Existe un proyecto de ley, del ex diputado Omar Pérez Botti y del actual legislador Miguel Serralta, en la Comisión de Medio Ambiente de la Legislatura. Fue tratado en audiencia pública en marzo de 2003 y luego se paralizó en la Comisión.

Por el vacío de norma provincial, las urbanizaciones cerradas residenciales se regulan por artilugios y ordenanzas que aplican legislación comparada en los Municipios, pero la fundamentación es bastante endeble y depende de cada departamento.

En el departamento de Maipú, el director de Infraestructura y Servicios, explica que en el municipio se trata que los barrios privados se adapten a la ley de loteos 4.341/79, por si llega el momento en que deban convertirse en públicos, para que las calles y los espacios tengan las medidas adecuadas. La habilitación de estos emprendimientos se hace a través de la figura del condominio, los dueños poseen un porcentaje del terreno y de los espacios comunes.

En la Comuna de Guaymallén se aplica la legislación comparada, utilizando como principio la propiedad horizontal. No se habilita el cierre de barrios porque eso acarrea más problemas que la inseguridad, afirmó el director de Obras privadas Carlos Ferrer. Se permite el fraccionamiento de parcelas que funcionan a través de consorcio, con una traza similar a la de un barrio cerrado.

En Godoy Cruz rechazan los pedidos de cerrar barrios o hacerlos privados, porque creen que lejos de mejorar la seguridad acrecientan las brechas entre clases sociales. Han rechazado 10 pedidos de cierre de barrios. El trabajo de la Comuna se basa en crear espacios en común entre barrios de distinto poder adquisitivo, que se denominan “fuelles” y de esta manera achicar las diferencias, dejando la seguridad en manos del Estado. No obstante existen algunos barrios preexistentes a esta política que fueron habilitados en forma excepcional, por el Consejo Deliberante.

La propuesta del Consejo deliberante de Luján, de autorizar la instalación de garitas sin entorpecer la vía pública, es un intento aislado del Gran Mendoza, ya que el resto de los municipios no ha pensado tratar algo similar.

En Capital no tiene pedidos de cierre de barrios y está prohibido colocar barreras que impidan la libre circulación.

En Las Heras no tiene legislación al respecto, y los casos se tratan particularmente.

⁴⁴ Diario “Los Andes”, 16/7/04, Nota “Los municipios reclaman una ley que regule los barrios privados”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.losandes.com.ar/nota.asp?nrc=208313>

7) Los factores que determinaron la aparición del espacio residencial amurallado.

La expansión de la producción capitalista postfordista, necesitó de nuevos mercados y nuevos consumidores, educados para ello por medio de la publicidad. Se asocia a las mercancías una amplia variedad de sueños e ilusiones culturales. La publicidad explota esas posibilidades, fijando imágenes de romance, exotismo, deseo, belleza, realización, progreso científico y buena vida en bienes de consumo mundano. Se abordó la vivienda de esta manera, pues se ha convertido en un bien de consumo para ciertos grupos. Los medios masivos de comunicación nos atosigaron con publicidades sobre el espacio residencial amurallado.⁴⁵ El tema fue ganando espacio en los medios, existieron suplementos semanales en los diarios argentinos más importantes y programas de cable dedicados a las urbanizaciones cerradas residenciales. También se organizan exposiciones denominadas: "Vida Country", en las que participaron los más variados emprendimientos de bienes y servicios relacionados con el vivir en el suburbio cercado.

La aceleración en los cambios de hábitos residenciales, de las pautas culturales, puede hallar explicación en el embate cultural de la globalización. Si bien la idea de vida en los suburbios fue promovida desde los años cincuenta como el estilo de vida americano, mediante la promoción cultural americana, a través de la industria cinematográfica *hollywoodense*, en Argentina, este imaginario quedó rápidamente invalidado, debido a las carencias de infraestructura básica y de comunicación. El nuevo estilo de vida norteamericano propuesto bajo la forma de enclaves residenciales suburbanos, ha calado tardíamente pero efectivamente, en las metrópolis de América Latina, con el apoyo de la publicidad en los medios de comunicación, y las políticas de promoción de infraestructura vial rápida.⁴⁶

Mediante el desarrollo tecnológico comunicacional, la globalización ha posibilitado la colonización mediática del espacio, y los valores urbanos metropolitanos de las ciudades globales ha contaminado el resto de los espacios no integrados al sistema global. Convirtiéndose en los años noventa la vivienda en un bien de consumo, el nuevo espacio

⁴⁵ Daniela Szajnberg, *Guetto de ricos en Buenos Aires: de la producción de la 'Ciudad de masas' al 'consumo de la ciudad carcelaria'*, Jornadas de Sociología "Taller urbano", 7 de noviembre de 2000, Carrera de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Buenos Aires, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/13/Szajnberg.htm>. La autora cita a Mike Featherstone, *Cultura de Consumo e Pós- Modernismo*, trad. J.A. Somóes Livros Studio Novel, Ed. Ingl., Brasil, 1995.

⁴⁶ Daniela Szajnberg, Obra citada.

residencial amurallado en Argentina, da cuenta de un proceso de contaminación de las pautas de consumo locales por las globales.⁴⁷

El surgimiento de los enclaves cerrados es consecuencia de los procesos de *mundialización*, considerados en su ángulo cultural y no económico. El origen de este modelo es bien anglosajón. Esto explica el nombre que se les da en Argentina, frecuentemente se prefiere, la denominación inglesa de *contry club* o *countries*, y no la adaptación al español realizada y usada por los textos legales, es decir clubes de campo. El paisaje de las urbanizaciones privadas evoca terriblemente aquel de las *gated communities norteamericanas*, hasta en los estilos arquitectónicos de las mansiones, las entradas monumentales, los colores vivos, los rasgos postmodernos ostentosos. Los automóviles de lujo; las vestimentas de marcas internacionales; las prácticas de deportes como el golf, tenis y polo; la educación de los niños en establecimientos privados. Todo, el paisaje urbano y mental, y el estilo de vida de éstas elites, recuerda la omnipresencia y dominación de la cultura anglosajona.⁴⁸

La aparición de estos barrios se debe a la exaltación y jerarquización de la vida en contacto con la naturaleza y de la actividad deportiva. El modelo que proponen las urbanizaciones privadas es un *estilo de vida verde*. El estilo de vida verde que encarnan las nuevas urbanizaciones privadas, no aparecen como un puro producto fabricado por desarrolladores y agentes inmobiliarios, afanosos por aumentar la rentabilidad de sus negocios. Un estilo de vida nunca es producto del mercado carente de correlato con las orientaciones valorativas de los actores. Las nuevas clases medias fueron las promotoras de importantes cambios culturales en las últimas tres décadas, como lo señaló parte de la literatura sociológica de los años 70 y 80. Estos trabajos coincidían en indicar el rol protagónico de las nuevas clases medias en el surgimiento de los nuevos movimientos sociales, considerados portadores por excelencia de los llamados *valores postmaterialistas*, referidos a la calidad de vida. Estos valores postmaterialistas habrían llevado otros modos de concebir la relación con la escuela, la crianza, el conocimiento, el medio ambiente, las relaciones familiares, las experiencias, las jerarquías; es decir, de manera más general, daban

⁴⁷ Daniela Szajnberg, Obra citada. La autora cita a J. Etulain, *El crecimiento de la metrópolis. La RMBA en el escenario de la reestructuración global*, en actas del V Seminario Internacional de la Red de Investigadores en Globalización y Territorio, Toluca, México, 1999 y I. Mignaqui, *Barrios cerrados y fragmentación espacial. Hacia un nuevo modelo sociocultural de producir y consumir la ciudad*, en Revista Distrito 2, N° 34, CAPBA, Buenos Aires, 1997.

⁴⁸ Guy Thuillier, *Les Quartiers eclos à Buenos Aires: quand le ville devient country*, en *Cahiers des Amériques Latines* 35, Institut des hautes études de l'Amérique Latine, Université de la Sorbonne Nouvelle- París III, pág. 49 y 50.

cuenta de la transformación de las nuevas representaciones acerca de la sociedad y del sujeto.⁴⁹

Un tópico que aparece intrínsecamente asociado al estilo de vida verde es la recreación de ciertos aspectos ligados a una sociabilidad barrial. La revalorización del barrio forma parte del rescate de una sociabilidad basada en el cultivo de las relaciones de vecindad, y, sobre todas las cosas de confianza, un valor cada vez más escaso en la sociedad argentina contemporánea.

Además del estilo de vida verde, que se destaca en los clubes de campo y barrios cerrados, existe, en un círculo más exclusivo, la evocación, al *ruralismo edilicio*, temática que alude al estilo de vida de la antigua elite criolla. La frontera se construye sobre la imagen de *campo* y su extensión. Este estilo de vida se presenta en el tipo de emprendimiento cerrado club de chacras, que a veces se erige, sobre todo el *club house*, en el antiguo casco de una estancia que perteneció a alguna familia de resonante apellido.⁵⁰

Las urbanizaciones cerradas residenciales son, por excelencia, espacios de producción de estrategias de distinción, es decir, de pautas sociales y culturales que configuran diferentes grupos de *status*.⁵¹ Transformar el barrio en un barrio rico o semirico, en el que puede pagarse la seguridad, es un elemento de status importante.⁵²

Entre los factores determinantes de la aparición de las urbanizaciones cerradas residenciales, es significativo el aumento progresivo de la inseguridad en Argentina.

A diario los periódicos informan sobre hechos delictivos producidos en la ciudad, sobre hurtos, robos, asesinatos y violaciones cada vez más violentos. El diario local “La Voz del Interior” ha publicado diversas notas sobre la inseguridad en los barrios de Córdoba, haciéndose eco del reclamo de los vecinos. La inseguridad, en Córdoba, abruma a los vecinos de los barrios Maldonado, Oña, General Savio, Yapeyú, las Violetas, etc., pone de relieve el matutino local, pero la verdad es que sucede en toda la ciudad. Hay robos y asaltos a cualquier hora del día, y es imposible estar en la parada del autobús por los arrebatos. Las autoridades tanto provinciales como municipales no solucionan el problema y es insuficiente el accionar de la policía.⁵³ La Cámara de Comercio de Córdoba expresó en un

⁴⁹ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 84.

⁵⁰ Maristella Svampa, Obra citada, págs. 86 y 87.

⁵¹ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 126.

⁵² Giandomenico Amendola, *La visión urbanística*, Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000

⁵³ Diario “La Voz del Interior” 13/8/2001, Nota “Un muerto en las Violetas en sangriento choque de patotas”, http://www.lavoz.com.ar/2001/0813/portada/nota49772_1.htm. Ídem 3/9/2001, Nota “Por un robo, Comercio y

comunicado “ la inseguridad ya es estructural y está siendo incorporada como un elemento normal de nuestro modo de vida”.⁵⁴

En Córdoba se viene multiplicando desde hace años franjas críticas, son las llamadas “zonas rojas”, espacios urbanos en los que transitar puede resultar peligroso. La ausencia de la policía permite la venta y consumo de drogas y la práctica de la prostitución. El fenómeno aumentó, motivado por el crecimiento urbanístico descontrolado y la marginación, hasta el punto de no reconocer límites. Al este, uno de los sectores más conflictivos es el comprendido por Barraca Yaco y Bajo Pueyrredon, divididos por la ruta 19. Los taxis y remises se niegan a entrar en ciertos horarios, porque es muy peligroso. Hacia el sur, las zonas críticas se ubican no sólo adentro sino también afuera de Circunvalación: Villa Inés, Renacimiento, Maldonado y Bajada San José. En los últimos meses, la crudeza delictiva en el área llegó hasta tal extremo, que los chóferes del servicio de transporte optaban por no entrar. Actualmente, la línea E4 reinició su recorrido, porque los jefes y jefas de hogar (personas desocupadas que reciben subsidios del gobierno) acompañan las unidades en los trayectos más peligrosos y disuaden al delincuente porque lo conocen. Algunos tramos del barrio Sacchi, Las Flores, Villa el Libertador, y zonas cercanas son consideradas críticas. Los colectivos del TAMSE transitan acompañados por policías. En el norte, en el barrio Alta Córdoba, hasta hace algunos años era común cruzar la pasarela del ferrocarril. Hoy los espacios próximos a las vías son eludidos. Lo mismo ocurre con lugares más periféricos, como los ubicados detrás del CPC de Arguello y barrio Marqués Sobremonte. La Costanera norte, más precisamente el puente Zípoli, se convirtió en un punto crítico, uno de los ardis consiste en arrojar piedras al vehículo, cuando el conductor se detiene, lo abordan y asaltan. En el Centro, la Costanera en casi toda su extensión es uno de los lugares elegidos por los malvivientes. Las zonas críticas, se encuentran ubicadas principalmente en el área perimetral de los asentamientos marginales, es decir, los ex talleres de Coche Motores, Villa “El Nylon”, y en el último año la zona del ex mercado de abasto. Esta última zona, se ha tornado una zona peligrosa en la que vivir es un suplicio. Es común observar por las noches prostitutas y travestís aguardando a sus clientes en plena calle. Es similar el aspecto nocturno en las inmediaciones de la Terminal y algunos tramos de la Costanera. Aunque el centro en su

Justicia salió con una edición de emergencia”. Ídem 1/ 9./2001, Nota “Barrio Maldonado está cercado por la basura y la inseguridad”, Ídem 25/8/2001, Nota “La inseguridad abruma a los vecinos de General Savio”. Ídem 15/8/2001, Nota “La inseguridad alejó a la gente del Parque de la Vida”. Ídem 5/5/2001 Preocupación en barrio Oña por inseguridad y pandillas. Ídem 4/1/2001, Nota “ La inseguridad abruma a los habitantes de barrio Yapeyú.

3 Ídem 21/4/2001, Nota “Sostienen que la inseguridad es estructural”.

conjunto, no representa una “zona roja”, un momento crítico de violencia se repite los fines de semana en la desconcentración del público del Abasto y los bailes del “Estadio del Centro” y la “Vieja Usina”.⁵⁵

La tasa de delitos y criminalidad ha subido de manera notable en los últimos meses, paralelamente a la crisis que impera en Argentina. Los asaltos a mano armada, los delitos contra la propiedad, los secuestros *express*, son moneda corriente de todos los días. Los ciudadanos por miedo cambiaron sus costumbres. Los adolescentes salen menos, si lo hacen van a lugares con vigilancia y toman remises, o van en ómnibus y con teléfono celular para avisar a los padres cuando regresan. Los entrevistados por los medios de comunicación extrañan las caminatas al río, los paseos en bicicleta y la libertad de andar sin mirar para todos lados.⁵⁶

En la Edad Media la configuración del sistema de propiedad feudal, durante los siglos VI a IX, es consecuencia de la ineficaz protección que el Rey podía ofrecer a sus súbitos. La falta de buenas vías de comunicación y la inexistencia de ejércitos permanentes, impidieron al rey defender las fronteras. Entonces los ricos organizaron su protección, formaron sus ejércitos y construyeron sus fortalezas o castillos.⁵⁷ Hoy la ineficaz protección del Estado ha determinado que la iniciativa privada de sectores de clases sociales alta y media-alta implementen las urbanizaciones cerradas residenciales con estrictas medidas de autoprotección. Posteriormente con la aparición de los barrios cerrados se produce una difusión hacia los sectores de la clase media baja.⁵⁸

La degradación de las ciudades, se suma a los factores que han ocasionado la proliferación de las urbanizaciones cerradas residenciales. En efecto la calidad de vida de los habitantes se ha resentido por la aglomeración de edificios, la insuficiencia de espacios verdes, la contaminación, el aumento de las molestias y daños que ocasionan el aire viciado y los ruidos del tránsito. El creciente empobrecimiento de amplias capas de la sociedad urbana ha encontrado su combinación fatal en la retirada del Estado, que se manifiesta en la

⁵⁵ Diario “Aquí, Área Central”, Enero 2004, Año 3, número 26, Nota “Se multiplican las zonas críticas en todos los barrios de la ciudad”.

⁵⁶ Diario “La Nación”, 09/09/2002, Nota “Por el miedo cambiaron sus costumbres”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/09/09/dg_429779.asp.

⁵⁷ José Cosmelli Ibañez, Historia 1, Ed. Troquel 1980, pág.331 y ss.

⁵⁸ María del Pilar Hernández, *Countries, barrios cerrados y otros emprendimientos*, Buenos Aires, La Ley, 2001, pág. 4 citada por Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, Obra citada, pág.49.

decadencia de infraestructuras de la ciudad, en la caída de las Instituciones clave de la cohesión social como la escuela, en la baja calidad del medio ambiente, entre otras.⁵⁹

8) Los tipos de enclaves cerrados.

En Buenos Aires se han desarrollado los siguientes tipos de emprendimientos residenciales amurallados:

* *Los Countries en Altura o las Torres Amuralladas*: Son edificios de calidad alta o media, o edificios con valor arquitectónico refuncionalizados, que poseen hasta cincuenta pisos edificados, que poseen infraestructura de servicios deportivos, recreativos o espacios verdes; la densidad poblacional es media o alta. Las tendencias de localización de éstos emprendimientos consolidan y refuerzan los tradicionales corredores urbanos residenciales verticales norte y oeste, produciendo la confirmación del carácter elitizado de zonas que venían evolucionando en ese sentido desde los años setenta (como la Avenida del Libertador y el barrio de Belgrano) y la renovación de zonas degradadas como Flores o el entorno de la Avenida Santa Fe y Juan B. Justo en Palermo.⁶⁰

* *Las Urbanizaciones cerradas residenciales* se localizan exclusivamente en el área suburbana de la metrópolis de Buenos Aires. Por este tipo de emprendimientos entendemos: “polígonos cerrados, de acceso restringido y muy baja densidad que combinan residencia con espacios comunes destinados a actividades recreativas, sociales y deportivas, infraestructura, equipamiento, servicios especiales y sofisticados sistemas de seguridad y vigilancia privada, dentro de grandes espacios verdes con cerco perimetral.”⁶¹. Una las clasificaciones tipológicas más consensuadas sería la de Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Clubes Náuticos, Clubes de Chacras y Grandes Emprendimientos (ciudades o pueblos privados). Esta dinámica inmobiliaria acelerada se ha desarrollado en corredores del territorio vinculados directamente con la traza viaria de las autopistas y el equipamiento de consumo asociado a las mismas, elucidando en el territorio la huella de la nueva estratificación

⁵⁹ A. Gorelik, *Buenos Aires en la encrucijada: modernización y política urbana*, Revista SCA, N° 194, Buenos Aires, 1999 citado por Daniela Szajnberg, “*Guetto de ricos en Buenos Aires: de la producción de la ‘Ciudad de masas’ al ‘consumo de la ciudad carcelaria’*”, Jornadas de Sociología “Taller urbano”, 7 de noviembre de 2000, Carrera de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Buenos Aires, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/13/Szajnberg.htm>.

⁶⁰ Daniela Szajnberg, Obra citada.

⁶¹ Daniela Szajnberg, *Urbanizaciones en la RMBA. ¿Se ha de replantear la estructura de centralidades suburbanas?*, Jornadas Platenses de Geografía, Dep. Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

socioeconómica metropolitana producida durante los noventa, mediante zonas brillantes y zonas opacas.⁶²

- *Barrios cerrados*: urbanizaciones de perímetro cerrado y acceso restringido, destinadas a residencia permanente, con equipamiento comunitario, pudiendo localizarse en área urbana o suburbana. En algunos casos posee equipamiento deportivo como actividad complementaria. Se abonan expensas, en concepto de gastos comunes, que oscilan entre ciento veinte y ciento cincuenta pesos.

El valor clave de estos emprendimientos reside en la seguridad, destinados a una clase media con acceso al crédito. Son pocos los que poseen equipamiento deportivo y recreativo destinados al uso común, o éste se reduce al mínimo, por ejemplo una piscina de natación o una cancha de fútbol o de tenis.

- *Clubes de campo*: Complejos de perímetros cerrados y acceso restringido, ubicados en área no urbana, que no conforma núcleo urbano, con equipamiento deportivo, social y cultural y un área destinada a la actividad residencial, que hasta los noventa era para fin de semana.

Hay clubes de campo de variado tipo, desde aquellos elitistas y selectos y algunos venidos a menos, otros con un pasado marcadamente antisemita, y otros de carácter étnico. El monto de las expensas es mayor en este tipo de emprendimiento que en los barrios cerrados, se paga entre trescientos cincuenta y quinientos pesos mensuales por grupo familiar.

Estas urbanizaciones cuentan con equipamiento deportivo diversificado, para practicar básicamente tenis, natación, golf, y algunos los más exclusivos equitación y polo.

- *Clubes Náuticos*: Especie de Clubes de Campo y Barrios cerrados con infraestructura para deportes náuticos, limitando al menos en un borde con espacios costeros.

- *Clubes de Chacras*: Complejos de perímetros cerrado y acceso restringido, con unidades residenciales de carácter semirural, en área no urbana sin conformar núcleo urbano, con superficies destinadas a pequeñas actividades agropecuarias (productivas

⁶² Daniela Szajnberg, Obra citada.

o de esparcimiento), pudiendo contar con equipamiento colectivo deportivo, social o cultural común.⁶³

- *Grandes Emprendimientos*: Son un pueblo o ciudad privada. Complejos urbanos con infraestructura y equipamiento para abastecimiento y atención de cuestiones cotidianas, pueden manifestarse con áreas residenciales cerradas y áreas de equipamiento colectivo abiertas, con acceso directo. Pueden mixturar barrios náuticos, clubes de campo, residencias exclusivas y viviendas multifamiliares, con equipamiento cotidiano y de mayor envergadura como por ejemplo: universidad, *shoppings*, hipermercado, estaciones de transporte público, salud, educación, comercio, institutos tecnológicos. Por ejemplo *Pilar del Este* tiene una superficie de 500 hectáreas, fue construido por una empresa de capitales chilenos *Los Andes S.A.* en Pilar. En el norte y noroeste del Gran Buenos Aires se han aprobado siete grandes emprendimientos, uno de los cuales Nordelta, situado en la zona de Tigre, ocupará 1600 hectáreas y contará con veinte barrios privados.⁶⁴

En Córdoba también pueden distinguirse diversos formatos de este tipo de enclaves.

* *Las Torres Amuralladas o countries en altura*: surgieron como una respuesta a la necesidad de adquirir calidad de vida, sin alejarse del centro de la ciudad. Se presentan como torres, implantadas en predios cerrados, que ofrecen servicios comunes como *club house*, piscina o salones de fiesta. Las parejas adultas de buen poder adquisitivo, están migrando a este tipo de emprendimientos, dentro del ejido urbano.

* *Las Urbanizaciones cerradas residenciales*: dentro de esta modalidad encontramos diversas categorías, las distinciones se fundamentan en los costos de terreno, construcción, de expensas comunes; disponibilidad de servicios y ofertas de sistema de seguridad. Las familias jóvenes, constituídas por matrimonio de profesionales entre treinta y cuarenta años, con hijos en edad escolar eligen estos formatos.

- *El Club de Campo*: El club de campo tradicional, al estilo de Las Delicias, Lomas de la Carolina o Jockey Club, presenta como principal diferencia respecto de los otros sistemas, la oferta de cancha de golf, canchas para otros deportes y campos de deporte.

⁶³ Daniela Szajnberg, Obra citada y Maristella Svampa, Obra citada.

⁶⁴ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 266.

Existe una categoría diferencial de esta modalidad, que se caracteriza por las grandes superficies de los lotes y la posibilidad de practicar, dentro del club, deportes de campo como el hipismo o el pato. Más allá de esto, lo distintivo de este estilo es la topografía, la geografía circundante y la vista general que ofrecen.

- *Los Barrios Cerrados*: Garantizan fundamentalmente un buen servicio de seguridad y, en algunos casos, campos de deportes.

- *Barrios Semi- abiertos*: Son producto de la necesidad experimentada por la clase media de incorporar a su vida garantías de seguridad que el Estado, ya no cubre. Por ello, ofrecen vigilancia en el ingreso, pero no tiene rondas todo el día en el interior.

- *Grandes emprendimientos*: Existe sólo una propuesta de este tipo en Córdoba, es Valle Escondido, se trata de un novedoso diseño Urbanístico, que permite identificar claramente los sectores residencial, comercial y de servicios.⁶⁵

9) La fragmentación espacial de la ciudad.

La ciudad es un producto físico, político y cultural. La ciudad, caracterizada por nuestros valores, es concentración de población y de actividad, mixtura social y funcional, capacidad de autogobierno y ámbito de participación simbólica y de participación cívica. La ciudad es encuentro, intercambio, cultura y gobierno. Integran la ciudad lugares y no simples espacios de flujos.⁶⁶

La ciudad está en crisis. Las prácticas sociales parecen indicar que la salida es hacerse un refugio, no sólo porque el aire urbano está contaminado, sino porque las hordas están en las puertas de la ciudad. En las grandes ciudades se imponen los *shopping centres*, con reservado derecho de admisión, y los ghettos residenciales, cuyas calles de acceso han perdido el carácter público.

La ciudad sufre una enfermedad producida por la degradación o la desaparición de los lugares públicos integradores, abiertos a todos.⁶⁷

Algunos diagnostican la muerte de la ciudad, otros más optimistas, nos dicen que la ciudad moderna es otra ciudad que se puede observar en los límites de la ciudad actual, en sus periferias suburbanas, en sus entradas.

⁶⁵ Diario "La Voz del Interior", 08/08/2002, Nota "Más allá del country", disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavoz.com.ar/2002/0808/suplementos/arquitectura/nota111260_1.htm

⁶⁶ Jordi Borja, Obra citada.

⁶⁷ Jordi Borja, Obra citada.

Para Giandomenico Amendola, el fenómeno es indicador de un cambio de época de nuestra ciudad. Lo que surge alrededor de nosotros es una ciudad a la que llamamos con los mismos nombres porque todavía tenemos solamente ese léxico. Tiene formas físicas del pasado pero es una ciudad absolutamente nueva.⁶⁸

El barrio cerrado es un momento dentro del proceso más amplio de privatización de la ciudad. No solamente existe la privatización de la residencia, observamos la privatización de la escuela, de los servicios, del centro de la ciudad, como ocurre en Gran Bretaña. En el Reino Unido, con las nuevas políticas del *Town Centre Management*, los habitantes indeseables son expulsados del uso del centro de la ciudad, se ocupa la policía municipal, en nombre de la competición del *marketing* urbano. Es decir, el mercado tocó también la esfera pública de la ciudad, de lo que fue desde siempre el corazón de la ciudad, que conocimos durante cinco siglos de historia.⁶⁹

La ciudad está mucho más fragmentada de lo que fuera históricamente. Hoy la ciudad vive la diferencia, el concepto de integración social, es un instrumento que hoy no sirve políticamente. En lugar del concepto de integración social, se aplica el concepto de control de la diferencia. Es decir, mantener las diferencias y controlarlas al mismo tiempo. Hace cincuenta años, Buenos Aires por ejemplo, era un instrumento para reproducir hasta el infinito la homogeneidad de contenidos, recordemos la gran cantidad de inmigrantes que se incorporó a la ciudad. Hoy la ciudad es un contenedor abstracto de la diferencia en el mundo, que se desarrolla en las cuadradas. En los últimos años surgió la ciudad fortificada. Los segmentos de la sociedad comenzaron a levantar muros, comenzaron a aislarse del resto de la ciudad. Comenzaron a declarar la propia identidad a través de la diversidad.⁷⁰

En la privatización observamos dos elementos: el primero, es la expansión del mercado y el segundo es la reducción del Estado. Se transfieren mecanismos propios de reglamentación de la sociedad, del Estado a las manos invisibles del mercado. En la lógica del mercado, el valor fundamental es el interés del individuo. Podrá ser modificado y controlado por el Estado, pero el valor fundamental es el interés del individuo.

Dentro de esta lógica veremos que está sucediendo en la ciudad. Los residentes en las urbanizaciones cerradas residenciales, a la mañana encienden su automóvil, que es una burbuja cerrada en donde uno se puede aislar por completo del mundo con su radio, su teléfono, etc. Transferidos por ese corredor virtual llegan a su oficina que también

⁶⁸ Giandomenico Amendola, Obra citada.

⁶⁹ Giandomenico Amendola, Obra citada.

⁷⁰ Giandomenico Amendola, Obra citada

está virtualmente cerrada, es un espacio controlado, monitoreado. Luego, a la salida de la oficina, se van a hacer compras a un *shopping centre*, y van a buscar a sus hijos que están en la escuela privada exclusiva. Estos son todos pasos de filtración, estamos observando un sistema urbano integrado que algunos estudiosos han llamado *ciudad analógica*. Se está creando una ciudad en la ciudad. Con una suerte de cinismo, un arquitecto que proyectó el *Peach Tree* de Atlanta, un gran centro residencial, cuando fue llamado a ilustrar el proyecto lo hizo con la siguiente metáfora: “yo debo crear un sistema de islas, de puentes, de tal manera que los que viven, puedan vivir, y los demás queden en el mar”. Hong Kong está hecha en dos niveles, uno en la tierra, y el otro en un primer piso. Todos los negocios importantes están en el primer piso, y entonces hay *skywalks*, corredores aéreos que unen los edificios. Son dos ciudades. En la metrópolis de Fritz Lang, los ricos viven en la ciudad, en la Acrópolis, la ciudad que está en las colinas, igual que en Los Ángeles, y en el *downtown* viven los que los norteamericanos llaman los *has not*, los que no tienen.⁷¹

El proceso de privatización produce el riesgo del empobrecimiento de la calidad de los servicios de la ciudad. Decaen por un motivo muy peligroso, porque bajan los estándares de referencia. Un rico, cuando se sirve de un hospital, pretende servicios acordes con su estándar. El pobre pretende servicios de menor calidad, y el hospital no va a ir más allá de lo que le están pidiendo los ciudadanos. Esta debilidad de la demanda, lleva a bajar el estándar y por lo tanto a bajar el nivel de los servicios. El que puede más pretende una cierta característica de iluminación, una calle con un servicio público de cierta forma. El más pobre pide cosas inferiores.⁷²

La ciudad occidental, la que todos conocemos, la ciudad de la *polis*, que nació en el Renacimiento, siempre se mueve sobre dos polos: el espacio público y privado, la casa y el ágora. Se corre el riesgo de empobrecer el espacio público de la ciudad. Con la privatización continua del espacio de los enclaves cerrados, se va degradando el espacio público, se va desarmando y pierde fuerza.

El problema de la fragmentación espacial en las ciudades está basado en el problema de exclusión social, que es un punto central del tema. La fragmentación espacial es la consecuencia de sectores de la ciudad, en los cuales la mayoría de la población no tiene acceso al trabajo. El Estado tiene que asumir un papel preponderante. En la medida en que la

⁷¹ Giandomenico Amendola, Obra citada.

⁷² Giandomenico Amendola, Obra citada.

economía tiene dificultades para distribuir la riqueza al conjunto social, crece la necesidad que el Estado participe en esa actividad de manera lo más idónea posible.⁷³

Esta fragmentación social no tiene, en principio, resolución exclusivamente desde lo urbano porque el problema es *estructural económico y esctructural en la capacidad del Estado*. Las dificultades macro- económicas que no están en el origen de las ciudades, ni están mayoritariamente en manos de gobiernos locales resolverlos. Pero está en manos de los gobiernos locales reflexionar sus ciudades como hechos productivos, de reflexionar que puede ofrecer la ciudad para mejorar sus condiciones de empleo.

En Argentina la tradición de integración social era un valor común, que hoy ha desaparecido. Argentina tiene una fractura social, lamentablemente actualmente hoy consolidada. Los países de Latinoamérica, tienen una tradición distinta, en ellos los procesos de integración social siempre mantuvieron sectores muy excluidos, en tanto en Argentina este fenómeno es nuevo.

No es nuevo el hecho de la estratificación de la vivienda como contrapartida de la estratificación de la sociedad capitalista. Tampoco, el hecho de la división social del espacio, por ejemplo en la ciudad de Buenos Aires existieron barrios calificados como Belgrano y Recoleta, o Municipios brillantes del área metropolitana como San Isidro o Vicente López. Lo novedoso de la modalidad residencial cerrada es el pasaje abrupto e irreconciliable de un tejido urbano socio- culturalmente heterogéneo, del modelo de ciudad abierta, que distinguió las ciudades argentinas de la mayoría de las metrópolis de América Latina, a una nueva configuración espacial, instituida por la proliferación de emprendimientos residenciales del tipo enclaves cerrados. La polarización socio territorial y la segmentación espacial se han agudizado, alterando la estructura urbana y su organización social de manera antitética con las pautas de producción y consumo social precedentes, conformando un territorio propenso a la dualización espacial, a la hiperespecialización y segregación.

Entendemos por segregación urbana a “*la tendencia de organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad interna y de fuerte disparidad social entre ellas*”⁷⁴, el fenómeno del espacio residencial amurallado, expresa en su más cruda faceta, el debilitamiento de los vínculos sociales y el carácter colectivo de la ciudad.⁷⁵

⁷³ Néstor Magariños, *Fragmentación física de nuestras ciudades*, Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000.

⁷⁴ Castells, *La cuestión Urbana*, Siglo Veintiuno Argentina Editores, 1ª Edición 1972 citado por Daniela Szajnberg en Obra citada.

⁷⁵ Daniela Szajnberg, Obra citada.

Los barrios cerrados constituyen un caso extremo de segregación social urbana, al ser ésta explícita y evidente. Los dispositivos de seguridad establecen claramente los límites y las diferencias existentes en el tejido social. Lo nuevo de la segregación social urbana es su intensidad, visibilidad y explicitud.⁷⁶

En lo que respecta a los problemas relativos al ordenamiento territorial, tanto los “loteos económicos” de las décadas de 1940, 1950 y 1960 como los nuevos procesos de las décadas de 1980 y 1990, aunque enmarcados en cada caso en políticas del estado y tendencias y condiciones del mercado diametralmente opuestas, tienen en común que se materializan en el clima de un verdadero *laissez-faire* territorial, sin mayores restricciones y planes en lo que respecta al control del desarrollo metropolitano.⁷⁷

Buenos Aires y las ciudades argentinas, que eran el modelo de ciudad más compacta y más igualitarias de América Latina, actualmente están cediendo, en la periferia se pueden observar verdaderos enclaves casi autónomos en los que se viene conformando una nueva cultura urbana, en franca ruptura con la tradición del espacio público como lugar de puesta en escena. No se puede dejar de señalar el carácter paradójico de esta evolución reciente, dado que la ciudad privada va a contracorriente de la fuerte tradición urbana de Argentina. La asociación misma del término “barrio privado” es antinómica con la de “barrio” tal como ha nacido en Buenos Aires, es decir como lugar de participación política y de laicización del espacio.⁷⁸

Se constata que paralelamente al debilitamiento de la cohesión social, del Estado benefactor y de la idea de Nación, la mundialización desarrolla en la ciudad sus lógicas de separación. El repliegue sobre los espacios privados, el ascenso de la violencia (las ciudades de Argentina anteriormente podían considerarse las más seguras de América Latina), y el temor a la inseguridad contribuyen a este proceso de fragmentación, como si la sociedad debilitada no soportara más la inseguridad de los espacios públicos. La nueva geografía social presenta zonas de gran riqueza y de gran pobreza, que exacerba las tensiones y la inseguridad. El espacio público es percibido como peligroso, sucio y pobre.⁷⁹

⁷⁶ Sonia Roitman, Obra citada.

⁷⁷ Horacio A. Torres, Obra citada.

⁷⁸ Marie- France Prévot Schapira, Obra citada.

⁷⁹ Marie- France Prévot Schapira, Obra citada.

El espacio público es un concepto jurídico: un espacio sometido a una regulación específica por parte de la Administración Pública, propietaria o que posee la facultad de dominio del suelo, que garantiza su accesibilidad a todos, fija las condiciones de su utilización y de instalación de actividades. El espacio público moderno proviene de la separación formal (legal) entre la propiedad privada urbana (expresada en el catastro y vinculada normalmente al derecho de edificar), y la propiedad pública (o dominio público por subrogación normativa o por adquisición de derecho mediante cesión), que normalmente supone reservar este suelo libre de construcciones (excepto equipamientos colectivos y servicios públicos), y cuyo destino son usos sociales característicos de la vida urbana (esparcimiento, actos colectivos, movilidad, actividades culturales y a veces comerciales, referentes simbólicos monumentales, etc.).

El espacio público también tiene una dimensión socio-cultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria. La dinámica propia de la ciudad y los comportamientos de sus gentes pueden crear espacios públicos que jurídicamente no lo son, o que no estaban previstos como tales, abiertos o cerrados, de paso o a los que hay que ir. Pueden ser una fábrica o un depósito abandonados o un espacio intersticial entre edificaciones. Lo son casi siempre los accesos a estaciones y puntos intermodales de transporte y a veces reservas de suelo para una obra pública o de protección ecológica. En todos estos casos lo que define la naturaleza del espacio público es el uso y no el estatuto jurídico.⁸⁰

El espacio público supone pues dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad. Se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que lo hace un factor de centralidad. La calidad del espacio público se podrá evaluar sobre todo por la intensidad, y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mixturante de grupos y comportamientos, y por su capacidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración culturales. Por ello es conveniente que el espacio público tenga algunas calidades formales, como la continuidad del diseño urbano y la facultad ordenadora del mismo, la generosidad de sus formas, de su imagen y de sus materiales y la adaptabilidad a usos diversos a través de los tiempos.⁸¹

⁸⁰ Jordi Borja, Obra citada.

⁸¹ Jordi Borja, Obra citada.

El movimiento moderno ha configurado un urbanismo que se ha confundido con la vivienda y con las obras públicas (vías, puentes accesos, es decir comunicaciones). Hacer ciudad como producto integral e integrador quedó olvidado y con ello el espacio público, o por lo menos relegado a un rol secundario.⁸²

La consideración de los espacios públicos en los grandes proyectos urbanos es un factor clave de su capacidad creadora de ciudad. El espacio público es una posible repuesta a la necesidad de articular el barrio, la ciudad aglomeración y la región metropolitana. La continuidad de los grandes ejes de espacio público es una condición de visibilidad, de accesibilidad para cada uno de los fragmentos urbanos, y un factor esencial de integración ciudadana.

El espacio público es indispensable para desarrollar el proceso de socialización de los pobres y de los niños. En los espacios públicos se expresa la diversidad, se produce el intercambio y se aprende la tolerancia. La calidad, la multiplicación y la accesibilidad de los espacios públicos definen en buena medida el progreso de la ciudadanía.

El espacio público, incluyendo la infraestructura y los equipamientos, puede ser un importante mecanismo de redistribución e integración sociales. Depende de cómo se diseñen, o mejor dicho de cómo se conciban, las grandes operaciones urbanas. Una ronda viaria, un conjunto de equipamientos culturales, una promoción inmobiliaria de oficinas y viviendas, una renovación portuaria o ferroviaria, o un frente de agua, pueden dualizar la sociedad urbana o en cambio articular barrios y proporcionar mecanismos de integración y mayor calidad de vida a los sectores que sufren algún déficit de ciudadanía. Estos proyectos pueden ser creadores de centralidades donde no las había, facilitar más movilidades, favorecer la visualización y la aceptación ciudadana de barrios olvidados o mal considerados, en la medida que estos objetivos y no únicamente los específicos u originarios sean tenidos en cuenta. Por ejemplo, en un centro histórico no es lo mismo hacer un gran museo, un gran estacionamiento y poner policía, que plantearse paralelamente al museo la animación cultural y comercial de la zona, programas de ocupación de los jóvenes y espacios de transición equipados con los barrios del entorno.⁸³

El espacio público contribuirá más a la integración cuanto más polivalente sea funcionalmente y más favorezca el intercambio. Es preciso conocer bien el uso social de

⁸² Jordi Borja, Obra citada.

⁸³ Jordi Borja, Obra citada.

los espacios públicos. Este uso dependerá de muchos factores como el diseño, la accesibilidad, la belleza, la monumentalidad, la promoción, el mantenimiento, la diversidad de usuarios posibles, etc.. Queremos enfatizar la estética del espacio público. El lujo del espacio público no es despilfarro, es una cuestión de justicia social.⁸⁴

Cuando la administración tiene que hacer una intervención en el espacio público, hoy hay una idea muy fuerte en el urbanismo moderno, la idea de recalificación de los espacios públicos como fuerte elemento de redistribución social. Pues, el espacio público es de todos y es abierto a todos, incluso los más pobres lo pueden usar, entonces cuanto mayor es la calidad que tiene, más se está redistribuyendo esa calidad, ya que va a ser para todos, sobre todo a los más pobres y excluidos que son los que no tiene accesos a los espacios cerrados y fragmentados de la ciudad.⁸⁵

Las operaciones de revalorización del espacio público, pueden tener el efecto de dualizar más las ciudades, o hacerlas más redistributivas. Debe analizarse la relación que van a tener con el tejido económico y social.⁸⁶

El empleo es un factor clave. En unos casos porque de él depende en gran parte la consecución de un status legal, protección social, acceso a la vivienda digna, etc. Es necesario para obtener reconocimiento social y evitar la marginación progresiva. Las políticas urbanas, la construcción y el mantenimiento de espacios y equipamientos públicos son una gran oportunidad para crear empleos, tanto vinculados a los servicios urbanos, como a los llamados servicios de proximidad, es decir, a las personas. Asimismo es posible establecer una relación entre el salario ciudadano (atribuido a todos los residentes de un territorio y gestionado por el gobierno local o regional) y la ciudad como fuente de ocupaciones (sociales, culturales, ecológicas, etc.) y ámbito de formación continuada.⁸⁷

Un desafío social: promover las políticas públicas que ataquen las discriminaciones que imposibilitan o reducen el acceso al empleo, o establecen situaciones de vulnerabilidad (por ejemplo, niños) o marginación cultural, etc.

Un desafío específicamente urbano: hacer de la ciudad, de sus centralidades y monumentalidad, de la movilidad y accesibilidad generalizadas, de la calidad y visibilidad de

⁸⁴ Jordi Borja, Obra citada.

⁸⁵ Raquel Rolnik, *O Espaço do Público*, Memoria del IV Seminario Internacional de la Unidad Temática de Desarrollo Urbano, Río Claro, 5 y 6 de julio de 2001, Red de Morcociudades, Editado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas.

⁸⁶ Raquel Rolnik, Obra citada.

⁸⁷ Jordi Borja, Obra citada.

sus barrios, de la fuerza de integración de sus espacios públicos, de la autoestima de sus habitantes, del reconocimiento exterior, etc., una productora de sentido de la vida cotidiana.⁸⁸

Señalaremos dos grandes modelos de prevención y participación comunitaria.⁸⁹ El primer modelo que mencionamos se llama de **organización y desarrollo de la comunidad**, parte de la escuela de Chicago, en especial de los sociólogos de Chicago, que han enunciado la hipótesis que la forma física y social de la ciudad es determinada por la competencia no regulada entre diversos grupos por rédito, pertenencia étnica, identidad cultural, etc. respecto a los usos industriales, comerciales, residenciales del espacio urbano. La competencia no regulada crea desorden social, debilita los vínculos sociales y la identidad comunitaria, provoca un derrumbe social. La participación de la comunidad es solicitada e incentivada con la finalidad de reorganizar la comunidad misma, a través de medidas en las que prevalezca el aspecto de la reorganización social.

En las experiencias recientes este modelo, se centra en el desarrollo comunitario, sobre la idea del mejoramiento de las condiciones de vida de los residentes, sobre la idea de transferir los recursos necesarios a la renovación de la misma comunidad, con gran atención a la idea de la recuperación ambiental.

Son aspectos característicos de este modelo:

- la idea que el crimen es el producto de las condiciones sociales del área (pobreza, carencia de servicios, conflictos étnicos). Es el modelo utilizado por excelencia en las áreas en desventaja.

- prevalecen las organizaciones colectivas de voluntarios y los grupos que privilegian las actividades de carácter asistencial, encontramos varias organizaciones como grupos de consumidores, uniones vecinales, asociaciones ambientalistas.

- la reducción del crimen y de la inseguridad son objetivos indirectos.

El segundo modelo de **defensa de la comunidad**, tiene como objetivo directo la prevención del crimen y la reducción de las oportunidades, la atención se centra sobre las víctimas, en el modelo anterior la atención recaía sobre el autor del delito.

En el primer modelo la prevención comunitaria se dirige hacia la consolidación de las instituciones y de las estructuras comunitarias, en el segundo el objetivo es reforzar la identidad de los residentes y su sentimiento de seguridad.

⁸⁸ Jordi Borja, Obra citada.

⁸⁹ Rosella Selmini, *La partecipazione dei cittadini alle politiche di prevenzione e alla gestione dello spazio publico*, Urbanismo e sicurezza. Riqualificazione e vita dello spazio di uso pubblico, Atti del Seminario di Roma, julio 2000, pág. 25 <http://www.comune.roma.it/romasicura/download/Urbanismo%20e%20Sicurezza>.

En el modelo de defensa de la comunidad el punto de partida no es el desorden social, es el miedo y es sentimiento de inseguridad, la vulnerabilidad del área depende de elementos externos, mientras que en el primer modelo la vulnerabilidad es interna a la comunidad. Mientras en el primer modelo el orden social se mantiene consolidando la cohesión social, reforzando las normas de conducta y los valores, sosteniendo la socialización de los jóvenes, contrarrestando las frustraciones que derivan de las escasas oportunidades económicas y sociales. En el segundo modelo se persigue la tutela de la víctima real o potencial, el ciudadano preocupado por la propia seguridad. Las estrategias utilizadas son las distintas formas de vigilancia atribuidas a grupos de la comunidad, en particular los programas de vigilancia del vecindario conocidas como *Neighbourhood Watch (NW)*, *Block Watch*, etc.

El *Neighbourhood Watch* está muy difundido en Estados Unidos y Gran Bretaña, se trata de un conjunto de actividades organizadas para involucrar directamente a los ciudadanos en la vigilancia del barrio, vigilancia que se desenvuelve durante el desarrollo de las actividades cotidianas normales.

El objetivo directo del modelo de defensa de la comunidad es reducir las oportunidades para delinquir. Indirectamente, estas estrategias tienen como objetivo la revitalización social, se confía, que la organización de actividades colectivas haga surgir un sentimiento de comunidad entre los residentes, ofreciendo objetivos comunes, lugares de encuentro etc..

Estas estrategias no funcionan en los barrios con dificultades, y puede obtener eficacia logrando seguridad en los barrios amenazados, porque se centra en la idea que el peligro viene desde el exterior.

En el modelo de la defensa el grupo se orienta al grupo, al control de los espacios privados, pero también a las áreas públicas que están próximas al espacio privado, como un parque, las vías de circulación. Esta estrategia puede tener un efecto indirecto, que es la privatización de los espacios públicos, estableciendo el principio que el orden que debe reinar en el espacio público adyacente al espacio privado es el de los residentes, y no de otras personas que gozan del espacio en forma más o menos estable.

Señalamos que en general se combinan las estrategias que pertenecen a los dos modelos, lo importante es valorar cual es el objetivo que prevalece o la idea guía. A veces es necesario aplicar algunas medidas del modelo de defensa de la comunidad, por ejemplo en Córdoba el gobierno trasladó vecinos que habitaban en villas de emergencias a barrios

construidos al efecto, y hurtaron las maquinarias de la planta depuradora de agua. Se observa la aplicación del modelo de organización y desarrollo de la comunidad al trasladar a los vecinos a barrios dignos, pero vemos que es necesario aplicar alguna medida que impida el hecho ocurrido.

En el desarrollo de las urbanizaciones cerradas residenciales se aplican estrategias del modelo de defensa de la comunidad.

Las comunidades organizadas a través de la idea del riesgo y el miedo producen a menudo formas de solidaridad y de cohesión social defensivas, reforzando identidades tradicionales, con el riesgo de desarrollar procesos de clausura y de intolerancia.

El desafío de la participación comunitaria en la prevención, es lograr una mediación entre intereses y conflictos diversos, a través de procesos abiertos, inclusivos y democráticos. Las políticas con el fin de implicar a la comunidad tienden a menudo a ocultar los conflictos internos, y a hacer prevalecer los intereses de los grupos más fuertes, que no son necesariamente los más representativos de la comunidad. Se corre el riesgo de reforzar las diferencias de poder, de sostener los grupos que tienen más capacidad de presión.

En el desarrollo de la participación comunitaria, las acciones y los objetivos deben ser compartidos, no se deben ocultar las relaciones de poder y los conflictos, se debe llegar a una negociación constructiva y definir el interés público basándonos en principios de justicia social y de inclusión.

Para dar más vida y hacer más humanos los espacios públicos de la ciudad, mientras se reduce la inseguridad de las personas que viven cerca de estos espacios degradados, se debe tratar de hacer la ciudad y sus habitantes más sensibles a la vida cotidiana de todos y de cada uno, más capaces de acogimiento y de solidaridad, más capaces de no generar marginación. Para lograr esto, en las obras de recuperación urbana, es necesario un dialogo constante entre urbanistas, arquitectos, policía, operadores sociales, docentes, operadores culturales, asociaciones de ciudadanos etc. Debemos construir una ciudad más humana y acogedora, es un deber que debe ocupar la inteligencia y la pasión cívica y social de todos.⁹⁰

10) La segregación social.

⁹⁰ Amadeo Piva, *Degrado Urbano, Spazi Pubblici, Sicurezza Urbana*, Urbanismo e sicurezza . Riqualificazione e vita dello spazio di uso pubblico, Atti del Seminario di Roma, julio 2000, pág. 5 <http://www.comune.roma.it/romasicura/download/Urbanismo%20e%20Sicurezza>

La noción de brecha o fractura social conlleva la afirmación de que existe un escaso o nulo contacto interclase, lo que, desde el punto de vista social, se expresa tanto a través de modelos de socialización homogéneos (intraclase), así como en un estilo de vida residencial más marcado por la segregación socioespacial.⁹¹

El caso argentino, tiene cierta especificidad respecto de lo que sucede en otros países latinoamericanos en los que la brecha social es de larga data. El proceso de segregación espacial en Argentina es novedoso, pone de manifiesto tanto el ensanchamiento de las distancias sociales como el incremento de las desigualdades. En Argentina se observa el colapso de un modelo de socialización relativamente mixto, así como el fin de un estilo de vida residencial también relativamente heterogéneo. Esta experiencia implica la ruptura del modelo anterior de relaciones sociales, el cual se correspondía, aún con todas sus imperfecciones, con una lógica social a todas luces más igualitaria que la actual. En otra época, en otra Argentina, la movilidad social ascendente y la igualdad de oportunidades aparecían como la marca singular de las clases medias, ubicadas en el centro del antiguo modelo de integración social.⁹²

Los niños en las urbanizaciones cerradas residenciales pueden crecer en un ámbito de libertad, lo cual permite que desarrollen un sentimiento de autonomía, dentro de un acotado cuadro de seguridad. Además del contacto con el verde, el rescate de la sociabilidad barrial, la rápida instauración de vínculos de confianza, permite una rápida visión de los efectos positivos del modelo de autonomía protegida.⁹³

Sin embargo una de las cuestiones que plantea este modelo de socialización se refiere a las explosiones de autonomía de niños y adolescentes. La autonomía sobreprotegida, deriva en el exceso de libertad, y se manifiesta en conductas delictivas. La existencia de historias de vandalismo juvenil aparece muy asociada a la historia de las urbanizaciones cerradas residenciales. Tanto es así que no existe una de ellas que no pueda aportar alguna historia de vidrios rotos, viviendas dañadas y muebles arrojados a la piscina. Incluso están aquellos que han tenido que enfrentar problemas de drogadicción.⁹⁴

El núcleo del problema no reside exclusivamente en variables tales como la supuesta indiferencia de los padres, la debacle psicológica que puede provocar la desestructuración de la familia o el resultado puro de la cultura de la opulencia, sino más bien

⁹¹ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 268.

⁹² Maristella Svampa, Obra citada, págs. 268 y 269.

⁹³ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 96.

⁹⁴ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 97.

en la estructura sobre la cual se asienta este conjunto de variables. El modelo de autonomía protegida presenta una doble faz: por un lado, permite el desarrollo de una autonomía precoz, que es valorada por sus consecuencias inmediatas, pues los padres se ven liberados de ciertas obligaciones tradicionales que acompañan la tarea de la crianza y educación de los niños; éstos, a su vez, disfrutan de grandes márgenes de libertad en un contexto de sociabilidad barrial. Pero, por otro lado, este modelo se desliza con relativa facilidad a situaciones marcadas por el déficit del control familiar. Lo que es intrínseco a este modelo es que favorece y potencia todos aquellos riesgos ligados al aflojamiento del control familiar y social: accidentes, trastornos de conducta, agresiones; en el límite, actos de vandalismo ejercidos en contra de la propia comunidad.⁹⁵

El segundo riesgo inherente a este estilo de vida es que promueve una socialización dentro de un ambiente protegido y homogéneo que los mismos residentes denominan “el modelo de la burbuja”. Son muchos los testimonios que aluden a la irrealidad de este modelo y a sus consecuencias más inmediatas: niños ya crecidos que no saben desenvolverse de manera autónoma una vez que transponen las fronteras del barrio cerrado o del barrio privado; niños que, en una visita en la ciudad abierta, se abalanzan en las calles con una ingenuidad y una confianza increíble, niños que rehuyen el contacto con el mundo exterior, un mundo que vislumbran superpoblado, estridente y agresivo, y buscan pasar la mayor parte del tiempo en espacios protegidos; en suma, niños que crecen en un recinto homogéneo y restringido, del “entre nos”, con escaso contacto con seres diferentes y lejos de los males de la sociedad contemporánea.⁹⁶

Las nuevas formas de socialización ponen de manifiesto la desaparición de uno de los modelos sociales existentes, el basado en la sociabilidad barrial y la frecuentación de espacios públicos, típicos lugares de encuentro entre diferentes categorías sociales. Este modelo que encontró en las clases medias su protagonista central y su soporte en el Estado, como agente productor de integración social, ha colapsado.⁹⁷

En términos de calidad de vida implica también una transformación fundamental en el modelo de socialización, a realizarse dentro de un marco de seguridad. Desde esta perspectiva, la autonomía deviene una de las claves para definir, “puertas adentro”, el nuevo estilo de vida. Autonomía de los más chicos, un valor agregado que buscan y disfrutan especialmente aquellas mujeres que desarrollan una actividad laboral, como

⁹⁵ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 111.

⁹⁶ Maristella Svampa, Obra citada, págs. 111 y 112.

⁹⁷ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 120.

profesionales, empresarias o empleadas. Además, los testimonios muestran que la mayoría de las familias son conscientes de la contracara inevitable de la autonomía “puestas adentro” es la dependencia “puertas afuera”, aun si todavía no puedan sopesarse completamente sus efectos futuros.⁹⁸

Los habitantes de los barrios periféricos forman parte del cada vez más numeroso proletariado de servicios que día a día atraviesa el puesto de seguridad, previa presentación de credenciales, para encarar la jornada laboral: jardineros, plomeros, pileteros, empleados de la construcción, personal domestico etc. Las nuevas urbanizaciones privadas son, efectivamente, generadoras de empleo y, en algunos casos, motores importantes del desarrollo comercial del entorno. Movilizan la economía de servicios, pero la mayoría de los empleos que generan son precarios y de escasa calificación.⁹⁹

Uno de los rasgos peculiares de estos nuevos paraísos es que los seres diferentes no aparecen captados como personas sino, sobre todo, como categorías sociales. La categorización del otro aparece como un resultado general del control de la diferencia. El registro que separa a los iguales de los diferentes se despliega en dos o tres imágenes recurrentes. Por un lado, las figuras de alteridad (la mucama o el pobre) forman parte de un universo progresivamente más lineal y dicotómico, cada vez más poblado por categorías y cada vez menos por individuos, en especial con relación a los pobres, con quienes se entabla un contacto virtual, mediado, a través de la beneficencia.¹⁰⁰

La muralla que rodea el Barrio Cerrado expresa una identidad que se refuerza en el contacto entre iguales. El "adentro" y el "afuera" se entremezclan con el "nosotros" y el "otro". Dentro del Barrio Cerrado hay un intento de recuperar la transparencia perdida, una necesidad de definir un "nosotros" frente a una realidad cambiante y de desplazamiento social.¹⁰¹

El auto aparece como la representación individual del espacio de tránsito, de enlace entre la ciudad opaca y el barrio transparente, que en el plano colectivo se expresa en la autopista. En las entrevistas el auto fue ubicado en el espacio intermedio entre el grupo de imágenes asociadas con la vida en el country y las no asociadas, como conectándolas.

⁹⁸ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 121.

⁹⁹ Maristella Svampa, Obra citada, págs. 213 y 214.

¹⁰⁰ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 227.

¹⁰¹ Ana Wortman y Cecilia Arizaga, *Buenos Aires está cambiando: entre los consumos culturales y los barrios cerrados*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/antiores/Tres/Wortman.htm>

Algo característico es la falta de cercos que separen una casa con la del vecino. Este carácter de urbanización es funcional a la construcción de una identidad afianzada en el "nosotros", es una exhibición que refuerza el sentido de pertenencia al tiempo que importa suprimir las fronteras entre lo público y lo privado.¹⁰²

En este contexto y al menos para estos habitantes, lo privado se encuentra separado de lo público, de tal modo que lo absorbe y reduce su extensión¹⁰³. Podríamos admitir incluso que el crecimiento vertiginoso de los "barrios con candado" supone una inversión de los términos de lo público y lo privado: en el mismo gesto en que se pretende que lo privado sea visto como público -se lo vende como lo abierto, lo libre, lo natural- lo público es tratado como un residuo, considerado irrelevante¹⁰⁴. En efecto, fuera de los "barrios con candado" permanecen aquellos que nunca podrán encontrar la llave para entrar.

Por otro lado el desarrollo del suburbio se relaciona con los medios de comunicación, alterando las categorías más rígidas de lo público y lo privado, y conformando nuevas redes de contacto y socialidad. Las autopistas se elevan por la ciudad, transformando el viaje, con lo que implica de intercambio, registros de lugares que remiten a historias públicas y personales en mero traslado, donde el espacio pierde historicidad y se limita a funcionar como lugar de paso. El uso de la ciudad se limita en estos sectores a un espacio económico que luego será redefinido como lugar por los residentes. Así, la categoría tiempo define los usos del espacio. Esta ciudad en capas hace que distintos sectores utilicen un mismo espacio de diferente manera en diferentes horarios. La palabra autopista se privilegió como asociada al country en tanto significaba el contacto con la ciudad. Sin embargo la ciudad era vivida como "de paso": "*hago lo que tengo que hacer y me voy*".¹⁰⁵

Otra tendencia, que se observa, es la apertura de colegios y universidades privados en lugares muy cercanos a las urbanizaciones cerradas residenciales o en su interior. La mayoría de los chicos, que residen en las urbanizaciones cerradas residenciales, van a colegios bilingües y, en general, en doble turno.

¹⁰² Ana Wortman y Cecilia Arizaga, Obra citada.

¹⁰³ G. Duby y P. Ariès, *Historia de la Vida Privada*, Madrid (Tomo 5)., Taurus, 1991, pág. 16 citado por María Carman, *Los Barrios con candado en el Jardín de Epicuro*, Seminario de Investigación Urbano El nuevo milenio y lo urbano, 23 y 24 de noviembre de 1998, Instituto de Investigaciones Gino Germani, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Carman.htm>

¹⁰⁴ T. Pires do Rio Caldeira, *Enclaves fortificados: a nova segregação urbana*, Revista Novos Estudos, N° 47. Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP), San Pablo, 1997 citado por María Carman, Obra citada., 1997: 168.

¹⁰⁵ Ana Wortman y Cecilia Arizaga, Obra citada.

Datos oficiales indican que más de 14.300 alumnos del conurbano bonaerense concurren a más de 50 colegios ubicados en las zonas de los *countries*, de los cuales siete funcionan dentro de las urbanizaciones cerradas residenciales, que cursan desde el jardín de infantes hasta el polimodal.

Los propios colegios admiten los riesgos que entraña una educación aislada de la comunidad, y muchos ponen en marcha distintos programas que los acercan a los vecinos, como actividades solidarias, excursiones, competencias deportivas, entre otras acciones surgidas en las propias instituciones.¹⁰⁶

Si bien no se cuestiona la capacitación e infraestructura escolar, que generalmente son de muy buen nivel, muchos advierten sobre la fragmentación que poco a poco va sufriendo la educación, con brechas que se abren entre los que tienen más posibilidades económicas y los más rezagados. A pesar de los esfuerzos que los establecimientos hacen por acentuar sus salidas extracurriculares hacia la ciudad, como visitas a museos, y teatros, no son pocos los especialistas que miran con desconfianza la tendencia a vivir en barrios cerrados y asistir a colegios bilingües, de alta calidad y poca movilidad social. Se pone en duda el papel de sociabilización, que lentamente va perdiendo la escuela. Guillermina Tiramonti, directora de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales ha expresado: “Es una señal de cómo se fragmenta la sociedad. Cada cual vive en su gueto. De este tipo de escuelas saldrán chicos que estarán autoreferidos a su grupo.” “Es un riesgo para la sociedad entera que la escuela deje de ser un espacio de representación de otros y de articulación social. Además, si estos chicos serán la clase dirigente del mañana, ¿qué tipo de representación tendrán de los grupos sociales sobre los cuales ejercerán el poder?”.¹⁰⁷

Una de las características de nuestro sistema educativo de antaño era la diversidad. Aquel sistema que fue orgullo de todos los argentinos reunía a niños y jóvenes de los más diversos orígenes: italianos, españoles, alemanes y argentinos; protestantes, judíos y católicos; ricos y pobres: todos podían juntarse en la misma escuela. Así, aprender a respetar al prójimo, a convivir con los otros, desarrollar conductas solidarias y democráticas no era sólo ni principalmente un requerimiento impuesto por los planes y programas de estudio, sino una necesidad real para los actores del sistema. Hoy son pocas las escuelas que logran reunir una población muy diversa. Las escuelas de los *countries* no son más que el ejemplo

¹⁰⁶ Diario “La Nación” 10/03/2003, Nota “¿Ventaja o riesgo? Los colegios en barrios cerrados abren una polémica” de Sebastián Stupenengo, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/03/10/dq_479657.asp

¹⁰⁷ Diario “La Nación”, 15/04/2001, Nota “Escuelas en barrios cerrados”, de Agustina Lanusse, disponible en Internet en <http://www.lanacion.com.ar/01/04/15/c02.htm>

paradigmático y exacerbado de un problema educativo más amplio, que implica serios riesgos para la formación de las generaciones futuras, a la vez que plantea nuevos desafíos. Muchas escuelas optan por pedir a los docentes que hagan referencia a estos temas en el aula. Si bien es condición necesaria para una buena educación que los maestros hablen de lo que significan la diversidad, el respeto del otro, la democracia, la igualdad y la condena a la discriminación, la estrategia es insuficiente. Sostener desde el discurso que se debe "respetar al otro" no logra nada en comparación con lo que ocurre cuando las palabras se trasladan a los hechos. Las palabras tienen que estar acompañadas de prácticas que las alienten y les den sustento. Para ello los colegios tienen múltiples opciones. Pueden contemplar sistemas de becas, la integración de niños con necesidades especiales, la realización de actividades con colegios diferentes, pueden ofrecer espacios de acción solidaria y pueden combinar varias de estas opciones y de muchas otras.¹⁰⁸

El tema de la seguridad se relaciona estrechamente con la idea de libertad, con el sentirse libres de las amenazas del afuera. Frente a un afuera que se presenta violento, a nivel simbólico, pero también desde los índices de violencia más objetiva- del delito-, surge la paradoja del encerrarse para sentirse libre. Los espacios desregulados que rodean la urbanización privada son percibidos como peligrosos y como lo bajo, es decir, la pobreza violenta, cuya cristalización es un efecto real y concreto de la segregación socioespacial. El miedo a estos espacios de los habitantes de los paraísos aparece como una de las consecuencias de la sociabilidad homogénea que reina en el interior del predio fortificado.¹⁰⁹ Como afirma Bauman “En una localidad homogénea es sumamente difícil adquirir las cualidades de carácter y las destrezas necesarias par afrontar las diferencias entre seres humanos y las situaciones de incertidumbre, y en ausencia de esas destrezas y cualidades, lo más fácil es temer al otro por la mera razón de que es otro: acaso extraño y distinto, pero antes que todo desconocido, difícil de comprender, imposible de desentrañar totalmente imprevisible.”¹¹⁰

Ha conmovido el país un homicidio ocurrido en el exclusivo club de campo Carmel, situado en el kilómetro 5,5 de la ruta Panamericana, en Pilar (Buenos Aires).

¹⁰⁸ Diario “La Nación” 10/03/03, Nota “El desafío de la diversidad”, de Silvina Gvirtz, publicado en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/03/10/dq_479658.asp

¹⁰⁹ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 232.

¹¹⁰ Z. Bauman, *En busca de la política*, Fondo de Cultura Económica, México, 1999 citado por Maristella Svampa, Obra citada, pág. 232.

Se trata del homicidio de María Marta García Belsunce, que luego de un mes de sepultada, y cuya muerte se creyó que fue causada por un accidente, se descubrió que se trataba de un homicidio. Las investigaciones posteriores revelaron que fue asesinada de cinco balazos en la cabeza, y que la herida no era el resultado de un golpe. La noticia provocó el pánico de las 62 familias que habitan en el barrio cerrado, pues se teme que el asesino continúe viviendo en el club de campo. El sistema de seguridad del barrio cerrado está a cargo de una empresa privada. En el camino de acceso, una cámara de video controla la entrada y salida del lugar. Varios guardias monitorean estos movimientos y otros patrullan en un vehículo los alrededores del predio, el cual se encuentra rodeado por ligustrinas, alambre de púas y alambre tejido. También cuenta con un sistema de alarmas. Quienes viven allí cuentan con una tarjeta electrónica para ingresar, la cual, al pasarla por un visor, hace que se eleve automáticamente la barrera de entrada, permitiendo el acceso directo. Sin embargo, aquellos que van de visita deben presentar sus documentos de identidad y mostrar a los guardias el interior del baúl del vehículo con el que ingresan. También se realiza una verificación telefónica, para avisar a quienes reciben la visita en el interior del *country* y solicitar autorización. Después de esos controles se les permite ingresar. En la urbanización cerrada se registraron reiterados robos, informan los periódicos.¹¹¹

En la urbanización privada Argentino Farm Club, de Luján, los delincuentes y custodios se tirotean casi a diario. El periódico dice, es el “Lejano Oeste, pero en un contry”. Los guardias repelen a tiros a los delincuentes, que en cuatro meses, han cometido tres robos, ingresado en veinticinco ocasiones, amenazado a sus habitantes, herido de bala a un guardia y disparado en diez oportunidades. Los vecinos de este exclusivo predio viven con temor. El barrio está cercado por un alambrado de dos metros y medio de altura, limita con el río Luján, la ruta 192 y varias canchas de polo, y se distancia unos 600 metros del barrio más próximo, el Santa Marta, un poblado de casa precarias.¹¹²

Los predios de los barrios cerrados erigidos para proteger las familias que pueden mudarse allí, están siendo blanco de la inseguridad que los hizo nacer, señala el matutino de Córdoba. A lo largo del año 2002, gran parte de la veintena de barrios privados que coexisten en la Capital y Gran Córdoba fueron atacados por la delincuencia, se trata de

¹¹¹ Diario “La Nación”, 12/12/2002, Nota “Pareció un accidente pero fue un crimen” de Hernán Capiello publicada en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/12/12/dg_457958.asp, y Nota “Los vecinos temen que el asesino continúe viviendo en el country” publicada en http://www.lanacion.com.ar/02/12/12/dg_457927.asp

¹¹² Diario “La Nación”, 02/02/2003, Nota “La crisis de seguridad: delincuentes y custodios privados se tirotean casi a diario. El lejano Oeste, pero en un *country*”, publicada en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/02/02/dg_470803.asp

una seguidilla de casos. Los robos tienen prácticamente el mismo patrón: delincuentes que sortean el perímetro, acceden durante la noche a viviendas sin ocupantes, aprovechando que las puertas están abiertas, y se llevan principalmente dinero y joyas. Durante los festejos de Navidad, tres residencias de Las Delicias y dos de Lomas de la Carolina sufrieron estos ilícitos.¹¹³

En el barrio privado Dalvian, de Mendoza, ubicado al margen oeste de la avenida Champgnat, dos individuos armados y con los rostros descubiertos irrumpieron en una casa, se llevaron dinero en efectivo y golpearon a una mujer.¹¹⁴

Estos hechos muestran el fracaso de estas formas de urbanización para obtener la tan buscada seguridad de sus residentes, y lo erróneo de considerar el interior del club de campo como el paraíso seguro y el exterior como el lugar donde se sitúa la violencia salvaje.

Las personas que habitan en las urbanizaciones cerradas residenciales mantienen sólo un contacto ocasional o indirecto con la población originaria de las ciudades o localidades que han elegido para instalar sus residencias. Estos asentamientos significan el abandono de la civilización urbana, el retorno a la aldea y su hostilidad por los forasteros. La ciudad ha creado formas de sociabilidad superiores a las de los comunitarismos cerrados y localistas, porque permite múltiples encuentros y variadas relaciones.¹¹⁵ Para algunos analistas “el riesgo mayor de este panorama es que la población con mayores recursos estaría cada día menos interesada en cambiar las condiciones de vida en sus países fuera de las burbujas seguras en las que se ha encerrado”.¹¹⁶ Kenneth Frampton expuso la sensación de tristeza que siente al recorrer las “ciudades provinciales de Estados Unidos, con sus calles más destruidas que si hubiesen pasado una guerra”.¹¹⁷

Para el filósofo y ensayista Santiago Kovadloff, esta tendencia es un indicio del “fracaso de la polis...”; “... a mayor reclusión, mayor indiferencia hacia el otro y

¹¹³ Diario “La Voz del Interior”, 29/12/2002, Nota “*Contries* discuten como prevenir los robos” de Claudio Gleser, publicado en internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=139156&can=87>

¹¹⁴ Diario “Los Andes”, 25/06/2003, Nota “Asalto a mano armada en una casa del barrio Dalvian”, disponible en Internet en http://www.losandes.com.ar/2003/0625/policiales/nota133547_1.htm

¹¹⁵ Diario “La Nación” 22/03/2002, , Nota “*Contries*: campañas alarmitas”, http://www.lanacion.com.ar/02/03/22/do_382637.asp y Diario “La Nación” 04/08/2000, Artículo “Ciudad en Crisis” de Juan José Sebreli, <http://www.lanacion.com.ar/00/08/04/o04.htm> .

¹¹⁶ Revista *The Economist* citada en Diario “La Nación” 01/09/2001, Nota “El Costo de la inseguridad en América Latina, cifras alarmantes. La violencia agrava la crisis de la región” de Juan Castro Olivera, http://www.lanacion.com.ar/01/09/01/dx_331930.asp .

¹¹⁷ Citado por Dione Sabbatini en Nota “Barrios cerrados versus ciudades abiertas que tipo de vida elegir”, publicado en la sección Arquitectura del Diario “Clarín” 23/02/98. Recordemos que las urbanizaciones cerradas residenciales han surgido en primer lugar en Estados Unidos y después se han extendido en América Latina.

mayor comprensión del contexto como aquello de lo que hay que defenderse y no como aquello a lo cual hay que integrarse”. Para el filósofo la solución es de orden político, “El poder político debe persuadir a la ciudadanía de que la democracia es una oportunidad con objetivos, convicción y habilidad. De lo contrario, la democracia cae como ideal y el aislamiento se impone como destino”.¹¹⁸

Carman afirma que mudarse, vivir u ofrecer a otros las bondades de los barrios cerrados, son conductas afines a los postulados del filósofo griego Epicuro (341-270 A.C.).¹¹⁹

La doctrina del filósofo griego Epicuro tiene un objeto exclusivamente práctico: está destinada a procurar la vida feliz a una minoría, aislada del resto del mundo¹²⁰. Epicuro consideraba el placer como la felicidad. Esta felicidad era esencialmente una evasión o liberación del sufrimiento, un estado interior de ignorancia del dolor y del temor¹²¹.

Se trataba, pues, de vivir experimentando el menor dolor posible, a la vez que el máximo placer. Todos deseamos el placer, sostiene Epicuro, todo ser viviente se esfuerza por huir del dolor. La presencia del dolor nos hace desgraciados. Previamente a todo placer positivo, necesitamos liberarnos del dolor.

El estado de perfecta ausencia de inquietud, la ausencia de toda clase de temor es considerado por Epicuro y sus seguidores como cumplimiento supremo de la vida humana. El epicureísmo, lejos de cualquier ostentación de virtud, era un sistema centrado sobre el propio individuo; una ética de la pura felicidad subjetiva¹²² cuyo surgimiento se vincula con el quiebre del marco de la ciudad, que constituía el punto de referencia para el griego.

Los seres humanos, según Epicuro, en su concepción hedonista, fuertemente antiplatónica y antiaristotélica, no poseen tendencias "naturales" hacia la vida comunitaria. De hecho, su concepto de justicia, basado en una especie de pacto de no dañar ni ser dañado, no presenta obligaciones morales ni sociales. La justicia de Epicuro nos requiere a

¹¹⁸ Diario “La Nación”, 01/04/2001, Nota “Escuelas en barrios cerrados” de Agustina Lanusse. <http://www.lanacion.com.ar/01/04/15/c02.htm>.

¹¹⁹ María Carman, *Los Barrios con candado en el Jardín de Epicuro*, Seminario de Investigación Urbano El nuevo milenio y lo urbano, 23 y 24 de noviembre de 1998, Instituto de Investigaciones Gino Germani, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Carman.htm>

¹²⁰ Albert Rivaud, *Historia de la Filosofía*, Editores Kapeluz, Buenos Aires, 1962, pág. 291 citado por María Carman, Obra citada.

¹²¹ Jacques Maritain, *Filosofía Moral*, Ediciones Morata, Madrid, 1966, págs. 93, 94, citado por María Carman, Obra citada.

¹²² Jacques Maritain, J, Obra citada, págs. 94-96, citado María Carman, Obra citada.

que respetemos los derechos de otros sólo si resulta ventajoso para todas las partes afectadas. Vale decir que la base de este reconocimiento sigue siendo el cálculo hedonista, el propio interés que mencionábamos anteriormente.

Los seguidores de Epicuro fueron conocidos como los "filósofos del jardín" ya que vivían en jardines de los cuales, según la leyenda, colgaba una inscripción con las palabras: *"Forastero, aquí estarás bien. Aquí el placer es el bien primero"*. Los adeptos buscaban a su lado el olvido de las preocupaciones de la vida cotidiana, un retiro seguro para huir de las desdichas de la existencia, ante cuyos límites se detenían los males del exterior¹²³.

Albert Rivaud le objeta a la filosofía de Epicuro su falta de altruismo y el hecho de que "empobrezca" las almas "...para no conservar en ellas sino lo placentero y agradable"; calmando "...su angustia mediante el rechazo de todo compromiso radical". Y concluye, enfático: "El epicureísmo (...) amputa deliberadamente de su vida todo lo que podría ser prueba o catástrofe. (...) Hay algo artificioso en esa alegría voluntaria y en esa mediocridad sabiamente cultivada"¹²⁴. Otro crítico como Jacques Maritain argumentaba que "...la perfecta indiferencia (de los epicúreos) concluía en un sueño evasivo de las profundas realidades de la vida..."¹²⁵

El poblamiento de las urbanizaciones privadas es un fenómeno ligado a los preceptos de Epicuro, porque dicha elección tiene un elemento egoísta, se parte del propio beneficio, del placer, de ahuyentar el dolor social. El temor sienta las bases del cerramiento, el temor a la violencia pero también, e un sentido más amplio, a los demás hombres, e incluso al dolor y a la muerte.¹²⁶

El hecho de vivir en barrios cerrados hace que sus habitantes interioricen representaciones del mundo que desalienta un compromiso con los otros, con aquellos que nunca podrán vivir en uno de estos enclaves. Los epicúreos se esforzaban por anular o expulsar el temor, y la felicidad se basaba en su anulación. Algo similar se puede sostener respecto de los moradores de los espacios residenciales cerrados, pero el aislarse de los peligros de lo público no hace sino reforzar el miedo inicial, y la visión de los otros como extraños y enemigos.¹²⁷

¹²³ Albert Rivaud, Obra citada, págs. 305 citado por María Carman, Obra citada.

¹²⁴ Albert Rivaud; Obra citada págs. 305 y 308 citado por María Carman, Obra citada.

¹²⁵ Jacques Maritain, Obra citada, pág. 98, citado por María Carman, Obra citada.

¹²⁶ María Carman, Obra citada.

¹²⁷ María Carman, Obra citada.

Este gesto de secesión expresa la ilusión de irse del mundo, de no formar parte del mundo de allá afuera, el de los periódicos, del mundo público violento. Pero no existe posibilidad de no formar parte y esta es la gran contradicción de las clases medias y altas, que dependen de los servicios de las personas que viven afuera.¹²⁸

El aislamiento en barrios y torres privados, encerrados, con seguridad y vigilancia privadas, se convierte en la solución más atractiva, basada en su inmediatez, relativa efectividad, se la elige antes que darse la posibilidad de repensar posibles medidas destinadas a corregir los procesos económicos y sociales que originan desesperación y violencia en los sectores más desfavorecidos. La reja o la vigilancia privada aparecen como el remedio protector, que tiene un elemento atractivo de inmediatez y funcionalidad, es aparentemente mucho mejor y más seguro el efecto del gasto en guardias de seguridad que la esperanza remota derivada del gasto en rehabilitación de los núcleos urbanos.¹²⁹

Estos sectores de la sociedad en sus estilos de vida se asemejan a la sociedad de la cultura hedonista, la cual por definición se corresponde a un sistema ético que ubica al placer como meta, como objetivo y principio máximo que debe regir la conducta del sujeto. Este estilo de vida de la nueva burguesía, se caracteriza por estar centrado en una moral hedonista, en donde el consumo asociado al placer ocupa un lugar poderoso.¹³⁰

El Obispo de San Isidro, monseñor Jorge Casaretto, no permite que haya capillas en urbanizaciones cerradas residenciales, la determinación consta en una carta pastoral, de fecha 8 de septiembre de 1999, titulada "Barrios Privados: un nuevo desafío pastoral". Otros obispos si las autorizan y se celebra en su interior misas y casamientos.¹³¹

En su documento, Casaretto hace una serie de consideraciones sobre el surgimiento de barrios privados. Afirma en ese sentido que obedece "muy directamente a la problemática de la inseguridad" y admite que son "una opción legítima, dado que es lógico cuidar en primer lugar la propia vida y la de nuestros familiares". Pero sostiene que "quienes

¹²⁸ María Carman, Obra citada.

¹²⁹ J. K. Galbraith, *La cultura de la satisfacción*, EMECE, Buenos Aires, 1994 citado por Daniela Szajnberg obra citada.

¹³⁰ M. Arizaga, *Los barrios cerrados y el mito de la sociedad purificada*, Revista SCA, N° 194, Argentina, citada por Daniela Szajnberg, Obra citada.

¹³¹ Diario "Clarín", 16/11/1999, Nota "Un obispo no quiere que haya capillas en los barrios cerrados", disponible en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/estudian/Barrioscerrados/Nota4/Nota4.htm>. El texto de la Carta está publicado en http://www.aica.org/aica/documentos_files/Obispos_Argentinos/Casaretto/Barrios.htm

instalan sus viviendas en barrios cerrados optan también por un aislamiento y un modo de vida un tanto ficticio, que puede llegar a tener implicancias negativas, sobre todo en la educación de los hijos. Porque todos los contextos de vida cerrados corren el peligro de ser un tanto irreales".

El obispo considera, además, a los barrios privados, aunque todos ellos no sean excesivamente lujosos, "uno de los signos de la fuerte polarización social que vivimos, que nos habla de una nueva conformación de nuestra sociedad, que lógicamente puede generar problemas de convivencia, especialmente con los antiguos habitantes".

En ese sentido, cita desde cuestiones como el levantamiento de paredones que obligan a largos rodeos de los que se desplazan cerca de esos barrios, hasta aspectos "ánimico-espirituales" porque "es el enfrentamiento claro y visible de la riqueza de unos contrastando con la pobreza de otros".

El último tramo de la carta está referido al aspecto religioso. Casaretto dice que, ante la realidad de estos barrios, "el criterio de acción pastoral fundamental debe ser el de trabajar por generar una corriente de auténtica comunión evangélica".

"A los antiguos habitantes los invito a recibir en sus comunidades cristianas a los nuevos vecinos de barrios privados y a éstos a integrarse en las comunidades ya existentes, **evitando aislamientos** y generando entre todos una mayor **solidaridad**", exhorta.¹³²

Señala que, a fin de trabajar por ese objetivo, "en nuestra diócesis no autorizamos la construcción de capillas en el interior de barrios privados porque no debemos alentar la privatización de lo religioso".

Por el contrario, afirma que "sería muy bueno que los habitantes de los barrios privados ayuden a las comunidades ya existentes a ampliar sus instalaciones a fin de poder, entre todos, y como comunidad cristiana, lograr las mejoras edilicias que permitan prestar y recibir de la mejor manera posible los servicios religiosos".

El arzobispo de Buenos Aires, cardenal, Jorge Bergoglio, durante la misa de Corpus Christi, señaló que "la fragmentación es el peligro que advertimos como el más

¹³² La negrita es nuestra.

grande para nuestra vida social y nuestra vida interior”, y elevó una plegaria para pedir por la gracia de “estar enteros, luchando por el bien común”.¹³³

El Papa Benedicto XVI en su primer mensaje directo a la Argentina, en su comunicación con motivo de la colecta más por menos nos invitó “a incrementar y favorecer adecuadas iniciativas encaminadas a superar situaciones de marginación y pobreza que afectan a tantas personas en este amado país”, destacó la necesidad de “fomentar la laboriosidad, honestidad y espíritu de participación que hagan posible una sociedad más justa, pacífica y solidaria”. Además agregó, que se deben “reducir las desigualdades entre ciudadanos de un mismo país”.¹³⁴

11) El incumplimiento constante de las normas.

Constantemente se encuentran noticias publicadas en los medios masivos de comunicación sobre la violación de las normas jurídicas. Los textos de los estudios frecuentemente mencionan las violaciones al marco normativo urbanístico, civil y tributario.

Norberto Iglesias dice que “el marco normativo instituido en la provincia de Buenos Aires para regular este tipo de urbanización es muy confuso y en la práctica parece inútil buscar vínculos entre la ley y la realidad de los hechos”.¹³⁵

Pablo Bracamonte, subsecretario de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba durante la administración Mestre, en una entrevista del matutino *la Voz del Interior* manifestó que estas urbanizaciones “crecen por doquier, sin respetar el Código de Planeamiento Urbano”.¹³⁶

Maristella Svampa en su libro afirma que es una característica de las nuevas urbanizaciones privadas la excesiva reglamentación y su trasgresión reiterada.¹³⁷ Se refiere a las numerosas normas de los reglamentos internos que pretenden regular la convivencia detalladamente.

¹³³ Diario “La Nación” 22/06/03, Nota “La fragmentación es un peligro” disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/06/22/dq_505715.asp

¹³⁴ Diario “La Nación” 18/08/05, Nota “Pide le Papa más honestidad y esfuerzo contra la pobreza” disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/politica/nota.asp?nota_id=730967&origen=premium

¹³⁵ Norberto Iglesias y Roberto Rodríguez, en su Intervención en la 5ª Jornada Intermunicipal sobre gestión del desarrollo urbano, Federación Argentina de Municipios, 27 de septiembre de 2001.

¹³⁶ Diario “La Voz del Interior”, 06/07/2002, Nota “Y ahora, ¿hacia dónde vamos?”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavoz.com.ar/2002/0706/suplementos/arquitectura/nota106421_1.htm

¹³⁷ Maristella Svampa, Obra citada, pág. 262.

En un trabajo realizado para actualizar la base imponible del impuesto inmobiliario, se ha detectado que en varios barrios cerrados del sur de la provincia de Santa Fe, en Rosario y Venado Tuerto, existe la manía de esconder propiedades.¹³⁸

En Neuquén, barrios privados de alto poder adquisitivo tributan impuestos más baratos que otros sectores de la ciudad con vecinos de menor poder adquisitivo, pese a tener los mismos servicios y comodidades. Esta distorsión vulnera criterios de equidad y pone en la mira del Consejo Deliberante la política tributaria.¹³⁹

La Dirección de Catastro de Tucumán estudia comenzar a aplicar severas multas a los propietarios de viviendas en *countries*, ya que según investigaciones que se realizaron se detectó que en los mismos se cometen delitos de evasión de impuestos. A raíz de esos hechos la dirección realizará a partir de febrero censos urbanos y rurales con el fin de detectar a aquellos que evaden impuestos; muchas de esas viviendas tienen una muy baja cotización catastral y muy pocos propietarios presentan las modificaciones que realizan en sus viviendas.¹⁴⁰

En el área bonaerense se descubrió una millonaria evasión del impuesto inmobiliario en verificaciones efectuadas en urbanizaciones cerradas residenciales; se encontraron numerosas construcciones en infracción.¹⁴¹

En el mes de agosto del año 2002, la empresa proveedora de electricidad en la provincia de Buenos Aires Edenor, denunció el robo de electricidad en el country Boca Ratón, de Pilar, que, según estimaciones de la distribuidora, alcanzaría los 70.000 pesos al año, debido a los colgados ilegalmente.¹⁴²

Los clubes de campo y barrios cerrados instalados en la provincia de Buenos Aires estarán obligados a inscribirse en un registro creado por el decreto 1727/02, se enfoca el tema desde la óptica de la ley 24.240 de defensa del consumidor. El registro está destinado a los consumidores, que desean invertir en inmuebles de estas características, los que podrán saber si se trata de un emprendimiento que cuenta con la convalidación técnica

¹³⁸ Ver nota publicada en Internet en <http://www.diaaldia.com.ar/Notas/Informe2002-03-26.htm>

¹³⁹ Diario "Rio Negro", 27/06/2002, Nota "Los barrios más suntuosos pagan menos tasas", ver la nota en Internet en <http://www.rionegro.com.ar/arch200206/d27j19.html>

¹⁴⁰ Diario Judicial, 12/01/2004, <http://www.diariojudicial.com/nota.asp?IDNoticia=20733>.

¹⁴¹ Diario "La Nación", 21/06/2002, Nota "Millonaria evasión por edificaciones sin declarar", Disponible in Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/06/21/de_407141.asp

¹⁴² Diario "La Nación", 27/08/2002, Nota "Robo de electricidad en un country de Pilar", disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/08/27/de_425913.asp

definitiva. Se deberán registrar las urbanizaciones cerradas residenciales que cuenten con convalidación técnica definitiva, y su inscripción es condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades integrantes de los emprendimientos.(art. 7 decreto 1727/02 de la provincia de Buenos Aires) La inscripción tendrá efecto declarativo y no subsanará los vicios administrativos anteriores, que serán responsabilidad del municipio que convalidó la urbanización privada. El registro, además, se convierte en una herramienta para el control impositivo, permitirá mejorar la información que el fisco tiene sobre este sector.¹⁴³

En Córdoba la Administración Federal de Ingresos Públicos (Afip) sospechaba que muchos de los habitantes de los clubes de campo cordobeses estaban evadiendo el impuesto a los Bienes Personales y así lo comprobó. La verificación en el Jockey Club arrojó resultados sorprendentes: sobre un total de 170 posibles contribuyentes, sólo 54 habían presentado la declaración jurada de Bienes Personales y de los 54 que se encontraban inscriptos como contribuyentes, casi un 40 por ciento tuvo que ratificar su declaración jurada, porque no figuraban todos sus bienes, o no coincidían las valuaciones con las que se habían informado. El tributo alcanza a los particulares que tiene bienes valuados en 102.300 pesos. Los precios de los terrenos y viviendas que se encuentran dentro de estos complejos requieren inversiones muy superiores a los 100 mil pesos, y además la inmensa mayoría de las familias que vive en esos predios cuenta con un automóvil, por lo menos.¹⁴⁴

En el año 2003, la Secretaría de Ingresos Públicos de la Provincia de Córdoba intensificó el control del comportamiento tributario de los propietarios de inmuebles de alto valor, especialmente los edificios dentro de los *countries* y barrios cerrados. El número de morosos se redujo notablemente en un mes (de febrero a marzo), la razón de la baja podría ser el temor del “escrache público”, ya que los datos de los deudores del impuesto inmobiliario se publican en la página oficial del Gobierno de Córdoba (www.cba.gov.ar).¹⁴⁵

La empresa de energía, Epec, localizó nueve propiedades ubicadas en dos urbanizaciones cerradas residenciales de Córdoba con fraude en el suministro mediante

¹⁴³ Diario “La Nación” 03/06/2003, Nota “Los countries deberán volcar sus datos en un registro” de Pablo Morosi, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/06/19/de_504830.asp

¹⁴⁴ Diario “La Voz del Interior”, 09/09/2002, Nota “Casas caras, dueño humildes” de Virginia Guevara y Rubén Curto, disponible en <http://www.lavoz.com.ar/nota.asp?nrc=118176>

¹⁴⁵ Diario “La Voz del Interior”, 29/03/2003, Nota “Renta profundiza escrache en los countries” publicada en Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=155901&can=80>.

conexiones clandestinas o adulteración de los medidores. El perjuicio de la empresa representa 2.200 pesos de facturación mensuales.¹⁴⁶

La Municipalidad de Córdoba labró un acta de infracción al country Las Delicias por contaminar y degradar el río Suquía, luego de comprobar que a la salida de su planta depuradora de líquidos cloacales se detectaron niveles de bacterias coliformes fecales siete veces superior a lo que se considera aceptable para contacto primario con un curso de agua.

Las muestras fueron tomadas en la zona del río comprendida entre los puentes de Villa Warcalde y Los Carolinos, y en el ducto de salida de la planta depuradora cloacal de Las Delicias, que vierte los líquidos en el arroyo Cañada de Los Pozos, afluente del río Suquía. En este último punto, se encontraron siete mil bacterias coliformes fecales por cada 100 mililitros; lo aceptable es mil bacterias por cada 100 mililitros. Los directivos del country discreparon con esos resultados y señalaron que los análisis realizados a la muestra “testigo” que les entregó el municipio arrojaron niveles de bacterias coliformes fecales por debajo de los estándares permitidos.

Las autoridades municipales indicaron que también se comunicará la situación detectada a la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (Dipas), encargada de autorizar y controlar que los vertidos cloacales no superen los estándares permitidos, y al Ente Regulador de Servicios Públicos (Ersep).

Los resultados fueron remitidos al fiscal Maximiliano Hairabedian, quien comenzó a investigar de oficio para determinar si hubo delito, en base a la Ley de Residuos Peligrosos o al artículo 200 del Código Penal.¹⁴⁷

Uno de los voceros de Las Delicias, indicó que el country agotará la instancia administrativa antes de apelar a la Justicia.¹⁴⁸

Como un hecho positivo señalamos que se reiniciará la obra de mejoramiento integral de bulevar Celso Barrios, entre Valparaíso y O’Higgins, en la zona sur

¹⁴⁶ Diario “La Voz del Interior”, 25/06/2003, “Escache VIP: Epec detectó nueve fraudes en propiedades de countries”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=174317&can=80>

¹⁴⁷ Diario “La Voz del Interior”, 12/02/2005, Nota “Multan a un country por contaminar el río”, disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=304530&can=82>

¹⁴⁸ Diario “La Voz del Interior”, 23/02/2005, Nota “Por contaminar el río Suquía multan un country con \$ 2300”, disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=307295&can=82>. Ver también Diario “La Voz del Interior”, 25/02/2005, Nota “Juez de Fatal aún no aplicó ninguna multa a las Delicias”, disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=307935&can=82>

de la ciudad de Córdoba. Los trabajos se interrumpieron en el 2001 y son motivo de reclamo entre los vecinos de barrios próximos al Jockey Club, porque la calle está muy deteriorada y se necesita descongestionar el elevado volumen de tránsito actual. Por convenio suscrito entre la Municipalidad de Córdoba y la empresa Calidad de Vida SA, que loteó y desarrolló el complejo de viviendas del *country* del Jockey, el complejo cerrado financiará la obra vial.¹⁴⁹

En Buenos Aires, las zonas periféricas en las que se ubican estos emprendimientos, no poseen infraestructura de provisión de agua corriente ni de tendido cloacal. Los enclaves cerrados se sirven de agua mediante la perforación de pozos individuales dado que no existe tendido de agua corriente. Los barrios cerrados cuentan con su propio equipamiento sanitario, y sistemas de potabilización de aguas para consumo y planta de tratamiento de efluentes. Las nuevas urbanizaciones se van dotando de una estructura fundacional autónoma, sus ciudadanos están en condiciones de desarrollar una completa existencia privada. Por estas razones se ha establecido una discusión sobre el deber que tienen estas urbanizaciones de tributar dado que argumentan recibir escasos o no recibir servicios públicos. Los moradores de estos enclaves tienen una demanda insatisfecha respecto de los escasos servicios públicos que brinda el municipio, ellos piden buenos caminos y accesos seguros, pues lo esencial es garantizar un desplazamiento seguro entre el trabajo y la residencia.¹⁵⁰

En California hay urbanizaciones cerradas residenciales que no tributan los aportes al Estado, porque no se consideran alcanzadas por esa obligación, ya que brindan todos sus servicios y no le solicitan nada al Estado. Ciertamente que eso es inadmisibles, aunque los moradores de estas formas residenciales pretendan no recibir nada al Estado siempre reciben algunos de sus servicios, siguen perteneciendo y dependiendo del resto de la sociedad, no obstante sus pretensiones de secesión.

La Legislatura de la Provincia de Buenos Aires trató un proyecto de ley impositiva que prevé importantes aumentos en el impuesto inmobiliario de las casas de campo, *countries* y barrios cerrados -que en algunos casos podrían llegar al 1300%, aunque el promedio es del 80%. El alza del inmobiliario para urbanizaciones como *countries*, barrios cerrados y clubes de campo responde a que hoy muchos de ellos tributan como zonas rurales

¹⁴⁹ Diario "La Voz del Interior", 29/04/2005, Nota "Un country financia un plan vial municipal en la zona sur", disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=323816&can=82>

¹⁵⁰ Maristella Svampa, Obra citada, págs. 188 yss.

y ahora serán recategorizados como áreas urbanas, por lo que se les aplicará un revalúo. Esto afectará concretamente a unas 280 urbanizaciones, de las 400 existentes en la provincia.¹⁵¹

Durante la última semana de enero de 2004 comenzaron a llegar las facturas con las subas de impuesto inmobiliario y tasas municipales a los vecinos de los emprendimientos cerrados de Pilar (Buenos Aires).

El ministro de Economía de la provincia de Buenos Aires, Gerardo Otero, explicó que el impuesto inmobiliario urbano aumentó para este año en los barrios cerrados, clubes de campo y emprendimientos similares. “Hay que pensar que lo que pagaban antes era muy bajo. Los clubes de campo se diseñaron en zonas rurales y pagaban como terrenos rurales”, dijo Otero.

El funcionario admitió que la zona norte de Buenos Aires, en especial la de Pilar, por la cantidad de urbanizaciones cerradas residenciales que se construyeron, resulta una de las más afectadas.

El secretario de Hacienda de la Municipalidad de Pilar, Daniel Ondarza, detalló que los nuevos cálculos intentan que la distribución del ingreso sea más equitativa, “si así no fuera no tendríamos facturas que bajaron de precio”, aseguró.

Ondarza explicó que se reformuló la forma de calcular la tasa: antes se consideraban los metros de frente y ahora se hizo una fórmula que combina la ubicación de la propiedad, los servicios que se prestan, la superficie, el uso y la valuación del terreno. Habían muchas iniquidades, señaló. Hay aumentos del 10%, otros del 300% y otros del 1000%.

Ondarza es funcionario del Intendente de Pilar Humberto Zuccaro, que asumió el 10 de enero de 2004. La reforma tributaria fue una de las primeras medidas del intendente de Pilar. “Creemos que Pilar era una especie de paraíso fiscal. Muchos hicieron inversiones teniendo en cuenta que las tasas son muy bajas. ¡No puede ser que Pilar tenga un presupuesto anual de 52 millones de pesos con la inversión que tiene! Es más bajo que San Miguel o Tigre”, dijo Ondarza.

Los vecinos sostienen que los aumentos llegan al 1140 por ciento. Uno de los vecinos del barrio cerrado de La Delfina de Pilar, adelantó que están haciendo una nota para hacer un reclamo conjunto ante las autoridades bonaerenses.

¹⁵¹ Diario “La Nación”, 20/12/2003, Nota “El incremento del inmobiliario será del 80% en promedio, aunque en algunos casos llegará al 1300%”, http://www.lanacion.com.ar/03/12/20/de_557140.asp.

Un vecino de barrio Los Lagartos dijo sentirse muy incomodo con los aumentos. “...no creo que nadie esté contento con la novedad, menos aún cuando uno vive en un barrio cerrado dónde vos te proveés de todos los servicios y cuando vas a Pilar encontrás las calles llenas de pozos”.

Ondarza respondió: “Los vecinos de los *countries* se quejan porque no reciben servicios directos, pero si reciben servicios indirectos. El municipio no deja de asfaltar al que no paga y le asfalta al que cumple. Afuera también hay gente, y las cosas se hacen con los recursos de todos”.¹⁵²

Con respecto al reclamo del vecino que en Pilar, fuera del barrio cerrado, las calles están llenas de pozos, debemos recordar que los pobladores de Pilar primitivos que habitan fuera de estos enclaves son personas sumamente pobres. El vecino reclama mejores servicios pero sin pagar mayores tasas, lo que es imposible, se debe comenzar a pagar de acuerdo a los servicios requeridos, para reunir fondos y mejorar los servicios.

¹⁵² Diario “La Nación”, 31/01/2004, “Los impuestos subieron hasta un 1140%” disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/04/01/31/dg_568809.asp

Capítulo II: La jurisprudencia.

1) *Mapuche Country Club Asociación Civil versus Hebe Edith López de Marsetti y otros.*

El fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina es del 18 de septiembre de 1990.¹⁵³

La asociación civil “Mapuche Country Club”, demandó a los propietarios de un lote por el cobro de las cuotas sociales y de las tasas municipales adeudadas, fundando su pretensión en el estatuto y en la aplicación analógica en las normas que rigen las sociedades civiles: en subsidio, para el caso de considerarse inexistente o extinguido el vínculo establecido entre las partes, invocó como sustento de la pretensión el enriquecimiento sin causa.

Los demandados, sucesores universales del adquirente originario y socio fundador de la entidad, se allanaron sólo al pago de los servicios municipales y, adujeron que con motivo del atraso en el cumplimiento de las cuotas sociales en que incurrieron, se había decretado su cesantía en el mes de julio de 1981, fecha a partir de la cual dejaron de gozar de los beneficios derivados del carácter de socio y dejaron también de resultar exigibles las obligaciones inherentes a esa condición.

La sentencia de primera instancia decidió la cuestión sobre la base del régimen legal de las asociaciones, ya que consideró que la cesantía decretada por el club había importado la extinción de los derechos y obligaciones emergentes del acto de incorporación, lo cual hacía inadmisibles los reclamos por las cuotas sociales ordinarias y extraordinarias devengadas con posterioridad. Desestimó igualmente el fundamento subsidiario de la acción y rechazó la demanda instaurada.

La Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil revocó el pronunciamiento y admitió la demanda. Sostuvo que la actora era un club de campo en los términos del art. 64 de la ley 8912¹⁵⁴ y del decreto 9404/86 (decreto reglamentario de la ley

¹⁵³ Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, Tomo 313, pág. 915 y ss.

¹⁵⁴ Artículo 64 decreto ley 8912/77: “Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

8912) de la Provincia de Buenos Aires. Sostuvo que como tal, constituía un todo y una unidad inescindible en la que los bienes comunes y los servicios eran accesorios de los lotes de propiedad individual; que tal relación de interdependencia podía calificarse como un condominio de indivisión forzosa, que tendría fundamento en las normas provinciales fijadas.

La alzada consideró que la figura asociativa adoptada para regular las relaciones de las partes, constituía una suerte de simulación lícita para que los bienes de propiedad común se encontraran a cubierto de los inconvenientes propios del sistema de condominio, de modo que la entidad civil actuaba como un “fideicomisario de los propietarios” en cuanto a la titularidad de los bienes comunes, y como “mandataria” de aquellos en cuanto a su administración”.

De ahí derivó que los propietarios de las parcelas eran, en realidad, “condóminos” de los bienes atribuidos a la asociación y que, en tal condición, debían contribuir a su conservación y mejoramiento: que tal obligación era ajena a su efectivo uso y no cabía liberarse de ella por el abandono del derecho, pues sólo procedía por la enajenación de los lotes con los derechos accesorios de copropiedad sobre el área común.

Contra la decisión de la Cámara de Apelaciones los demandados dedujeron recurso extraordinario cuya denegación origino queja.

El fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina consideró que los agravios suscitaban cuestión federal bastante para su consideración en la vía intentada, pues aunque remiten a temas de índole fáctica y de derecho común que son ajenos a la instancia extraordinaria, ha efectuado una elaboración dogmática acerca de la naturaleza jurídica de los clubes de campo y ha dado una solución que desatiende las circunstancias concretas de la causa.

a) Esté localizada en área no urbana. b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio. d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.”

La alzada adoptó como punto de partida de su desarrollo el concepto de club de campo a que se refiere el art. 64 de la ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires, reglamentado por el decreto local 9404/86, del cual resulta que, como calidad inherente a estos complejos recreativos, existe una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica entre sus sectores que los convierten en un todo inescindible, sin reparar que tal premisa era inconciliable con las características del “Mapuche Country Club”, cuyo régimen admitía la posibilidad de acceder a la propiedad de un fondo urbano sin requerir al mismo tiempo la incorporación a la entidad civil.

Además, el *a quo* incurrió en un error de apreciación al sustentar su fallo en la referida legislación provincial, toda vez que, por tratarse de un régimen sancionado con posterioridad a la formación de la asociación, no eran las consecuencias en curso las que se afectaban con la aplicación de las nuevas disposiciones legales sino el propio régimen constitutivo bajo el cual se erigió el club de campo, situación jurídica consolidada por el oportuno reconocimiento de la autoridad competente y a tenor del cual se regulaban los derechos y obligaciones de quienes participaron en el complejo urbano: conclusión particularmente válida si se tiene en cuenta que las leyes citadas sólo tendrán vigencia para los proyectos que aún no hubieran tenido aprobación definitiva (art. 103 ley 8912 y 10 del decreto 9404/86).¹⁵⁵

La sentencia reconoció a los demandados un derecho real que jamás demandaron o se atribuyeron- el condominio de indivisión forzosa sobre el área recreativa correspondiente al club- con lo que se obvió la relación asociativa admitida entre las partes- que se calificó en forma dogmática como acto simulado- y el derecho de dominio exclusivo de la entidad sobre los bienes destinados al cumplimiento de sus actividades deportivas, sociales y recreativas: derechos y bienes que se encontraban sólo al servicio de sus asociados y no de todos los propietarios de parcelas del centro urbano.

¹⁵⁵ Artículo 103 del decreto ley 8912/77 de la provincia de Buenos Aires: “La presente ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.” Artículo 10 del decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires: “El presente decreto será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiere otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.”

Aunque el estatuto previera la calidad de propietario de un lote como presupuesto para ser admitido como socio activo (art. 7 inc. a) no imponía el ingreso obligatorio a todo adquirente de parcelas: aseveración que se refuerza frente a la posibilidad de no aceptar a los eventuales postulantes a la asociación y a la de hacer perder la condición de asociado; todo ello sin afectar la titularidad de dominio sobre los predios particulares.

Los lotes de que se trata fueron adquiridos con anterioridad a la constitución de la asociación civil y no surge del título acompañado la existencia de un derecho accesorio de copropiedad sobre otros bienes, ni consta en el respectivo instrumento la imposición del ingreso a entidad alguna – existente o futura- como recaudo para el perfeccionamiento del dominio.

Se dejó sin efecto el pronunciamiento apelado.

2) *Martha Siciliano y otros versus Club El Moro.*

La fecha del fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina es 7 de julio de 1998.¹⁵⁶

La Corte deniega la queja y desestima el recurso extraordinario por aplicación del art. 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Artículo 280 Código Procesal Civil de la Nación Argentina: “...*La Corte, según su sana discreción, y con la sola invocación de esta norma, podrá rechazar el recurso extraordinario, por falta de agravio federal suficiente o cuando las cuestiones planteadas resultaren insustanciales o carentes de trascendencia.*”

La ley 23.774 de 1990 de la Nación Argentina estableció la nueva redacción del art. 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Introdujo el *writ of certiorari* norteamericano aunque con modalidades especiales.¹⁵⁷

¹⁵⁶ Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, tomo 321, págs. 1877 y ss.

¹⁵⁷ La misma ley también modificó el artículo 85 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Argentina: “...La Corte podrá desestimar la queja sin más trámite, exigir la presentación de copias o, si

El proyecto de la ley tubo origen en el proyecto remitido al Congreso por el Poder Ejecutivo. En el mensaje de éste se señala que se concede la atribución a la Corte Suprema de descartar los recursos extraordinarios por cuestiones insustanciales e intrascendentes o por falta de agravio federal suficiente, que se concede una facultad discrecional y que contribuirá al mejor funcionamiento del cuerpo.

La propia Corte con anterioridad sostuvo que, el recurso extraordinario existe, básicamente para cumplir las funciones jurisdiccionales más altas del tribunal, y que debe concurrir *cuando estén en juego problemas de gravedad institucional*

Los constitucionalistas han juzgado que la ley 23.744 omitió exigir al alto tribunal dar una fundamentación mínima, a fin de demostrar que su decisión es un acto meditado e imparcial, emanado de un estudio serio de las circunstancias particulares del caso, y no un acto discrecional, que priva a las partes del más elemental poder de fiscalización. De esta manera pueden aparecer afectados los principios de igualdad, debido proceso y defensa (art. 16, 18 y 33 de la Constitución Argentina¹⁵⁸). La propia jurisprudencia de la Corte ha reputado arbitrarios los fallos de los tribunales inferiores con consideraciones o motivaciones insuficientes.

fuere necesaria, la remisión del expediente. Si la queja fuere por denegación del recurso extraordinario, la Corte podrá rechazar este recurso en los supuestos y forma previstos en el artículo 280, párrafo segundo. Si la queja fuere declarada procedente y se revocare la sentencia, será de aplicación el artículo 16 de la Ley 48...”

¹⁵⁸ Artículo 16 de la Constitución de la Nación Argentina: “La Nación Argentina no admite prerrogativas de sangre, ni de nacimiento: no hay en ella fueros personales ni títulos de nobleza. Todos sus habitantes son iguales ante la ley, y admisibles en los empleos sin otra condición que la idoneidad. La igualdad es la base del impuesto y de las cargas públicas”. Artículo 18 de la Constitución de la Nación Argentina: “Ningún habitante de la Nación puede ser penado sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho del proceso, ni juzgado por comisiones especiales, o sacado de los jueces designados por la ley antes del hecho de la causa. Nadie puede ser obligado a declarar contra sí mismo; ni arrestado sino en virtud de orden escrita de autoridad competente. Es inviolable la defensa en juicio de la persona y de los derechos. El domicilio es inviolable, como también la correspondencia epistolar y los papeles privados; y una ley determinará en qué casos y con qué justificativos podrá procederse a su allanamiento y ocupación. Quedan abolidos para siempre la pena de muerte por causas políticas, toda especie de tormento y los azotes. Las cárceles de la Nación serán sanas y limpias, para seguridad y no para castigo de los reos detenidos en ellas, y toda medida que a pretexto de precaución conduzca a mortificarlos más allá de lo que aquélla exija, hará responsable al juez que la autorice”. Artículo 33 de la Constitución de la Nación Argentina: “Las declaraciones, derechos y garantías que enumera la Constitución, no serán entendidos como negación de otros derechos y garantías no enumerados; pero que nacen del principio de la soberanía del pueblo y de la forma republicana de gobierno”.

Sagués ha advertido que la legitimidad de tal herramienta de selección puede pecar de arbitrariedad si los casos son escogidos no por razones de auténtica gravedad institucional, sino por preferencias partidarias, de amistad, presión de otro poder, etcétera.

El Dr. Carlos S. Fayt, en la causa “Club El Moro”, emite su voto en disidencia.

El nacimiento de la urbanización “Club El Moro”, del que la actora forma parte como propietaria de dos lotes, se remonta al año 1975, fecha en que fueron presentados los primeros planos de parcelamiento y loteo sobre una fracción original de 350 hectáreas ubicadas en la localidad de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, adquiridas en el año 1956 por la sociedad “Haras El Moro S.A.A.G. y C”. El plano correspondiente a ese loteo, fue aprobado como división tipo barrio parque, tal como consta en las escrituras traslativas de dominio y asientos registrales y catastrales, previa cesión al fisco de calles internas y perimetrales para uso público, destinadas al tránsito general, como asimismo e una reserva de uso público de cuatro hectáreas.

La demandada se constituyó como asociación civil sin fines de lucro el 7 de agosto de 1975, con motivo de una donación de ocho lotes que recibiera de la sociedad mencionada, con el cargo que se dedicara por siempre a actividades sociales, deportivas, culturales y administrativas para lograr el mayor número de comodidades para sus asociados y fue autorizada a funcionar como persona jurídica el 26 de abril de 1976, por resolución de la Inspección General de Personas Jurídicas N° 1384. Con posterioridad, también resultó donataria de 19 parcelas de la quinta 107 y de 31 lotes de la quinta 108 y adquiriente de la fracción que fuera cedida como reserva de uso público, por venta autorizada conforme ordenanza 6/83 del Municipio de Marcos Paz, con la obligación de ser destinada exclusivamente a ser parqueada, bajo condición, en caso de incumplimiento, de tener por rescindida la operación.

La demandada realiza una presentación, a través de su presidente y secretario, ante el Municipio el 4 de octubre de 1989, solicitando se tuviera el “Club El Moro”

por acogido al régimen previsto por el art. 67¹⁵⁹ del decreto-ley 8912/77 y su decreto reglamentario 9404/86. En consecuencia el Consejo Deliberante dictó, el 24 de noviembre de 1989, la Ordenanza 94/89, que consolidaba el barrio como club de campo, autorizaba a efectuar el cerramiento perimetral del conjunto parcelario, otorgando un plazo de tres años para su ejecución, y disponía que se reglamentase dicha adecuación conforme a la legislación vigente, debiéndose mantener la percepción de tasa tal como se venía haciendo con anterioridad a su dictado.

En virtud de ello, la entidad convocó a una asamblea extraordinaria de asociaciones para reformar sus estatutos y adecuarlos al nuevo régimen jurídico, de cuyo articulado resultaban “ socios de servicios” todos los propietarios, a quienes se les imponía obligaciones dinerarias fijadas por el Consejo Directivo.

Enterada la actora se presentó al órgano emisor de la Ordenanza 94/89, ejercitando la acción contencioso administrativa de nulidad. Fundó su pretensión en que esa situación significaba un ataque al derecho de propiedad y un traslado de iniciativas y decisiones personales hacia las autoridades de una simple asociación civil a la que no pertenecía. El centro de dirección del complejo se apoderaba de la voluntad y decisión de los propietarios de lotes sin haber mediado consentimiento al respecto, ni siquiera para representarlos ante el Municipio.

El Honorable Consejo Deliberante, promovidas reuniones de conciliación que fracasaron, mediante Ordenanza 1/90, dispuso la suspensión de la vigencia de la Ordenanza 94/89 por noventa días, previa convocatoria a una reunión de propietarios a llevarse a cabo el día 16 de junio de 1990.

La actora inició el 22 de mayo de 1990, por sí y en representación de Martha Susana María Siciliani y Susana Adela Dezi de Sava (también propietarias de

¹⁵⁹ Artículo 67 del decreto ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires: “En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.”

terrenos del complejo urbanístico) denuncia ante la Inspección General de Justicia contra el “Club El Moro”, para que ejerciera facultades de contralor del funcionamiento de las personas jurídicas (conforme ley 22.315 y decreto reglamentario 1493/82) a fin de que marcara los límites precisos que por ley y conforme a sus estatutos aprobados tenía que respetar en su actuar la demandada, verificare si la misma podía adecuarse a las disposiciones del art. 67 del decreto ley 8912/77, controlase se si se violaban disposiciones de orden público y la Constitución Nacional. Pidió que determinara si una simple asociación civil podía transformas su objeto o cambiar su tipo. Alegó violación del derecho de propiedad y del principio de especialidad (art. 35¹⁶⁰ del Código Civil Argentino). Asimismo formuló denuncia contra la Federación de Clubes de Campo.

En la reunión de propietarios convocada por el Municipio, se consideró la adhesión a la Ordenanza 94/89, de cuya votación resultó cinco lotes por la abstención, once por la negativa y el resto por la afirmativa.

Vencido el término de suspensión de la Ordenanza 94/89, el Honorable Consejo Deliberante de Marcos Paz dictó la Ordenanza 33/90, como continuación de la anterior (art. 1), disponiendo que el cerramiento perimetral autorizado debía asegurar el ingreso irrestricto de todos los propietarios y de quienes ellos autorizaran (art. 2) y que las resoluciones que adoptase la asociación civil debían dejar a salvo los derechos de los propietarios no socios a perpetuidad, no pudiendo restringir su ejercicio ni su disposición (art. 3).

Con posterioridad el “Club El Moro” convocó una asamblea extraordinaria para asociados para el 23 de junio de 1990, en la que se dejó sin efecto la reforma estatutaria anterior, aprobándose una nueva, lo que motivó que la actora ampliara su denuncia ante el organismo de contralor y solicitara el bloqueo del trámite de registración.

La Inspección General de Justicia desestimó la denuncia de la actora, de conformidad al dictamen del departamento de Asociaciones Civiles y Fundaciones. El Inspector General de Justicia dictó la resolución 1803, declarando la regularidad y eficacia de los efectos administrativos de la asamblea celebrada el 23 de junio de 1990, mediante la cual

¹⁶⁰ Artículo 35 del Código Civil Argentino: “Las personas jurídicas pueden, para los fines de su institución, adquirir los derechos que este Código establece, y ejercer los actos que no les sean prohibidos, por el ministerio de los representantes que sus leyes o estatutos les hubiesen constituido.”

se habían aprobado las reformas estatutarias de la demandada, adecuándolas al nuevo *status* jurídico de Club de Campo, señalando que en la etapa procesal oportuna se consideraría el mérito y conveniencia de las modificaciones introducidas en ese acto al estatuto.

Contra esta resolución la actora interpuso recurso de apelación (art. 16¹⁶¹ de la ley 23.315) solicitando su revocación. Centro sus agravios en la violación del derecho de propiedad y libertad de asociación; del principio de especialidad (art. 35 Código Civil Argentino) al haberse extralimitado en el cumplimiento del objeto social; que se había resuelto *extra petitum* porque los recaudos formales de la Asamblea no habían sido objeto de denuncia; la violación del principio de congruencia ante la inexistencia de correlación entre lo pretendido en la denuncia y lo resuelto. Expresó que el Inspector general se había apartado dogmáticamente de las denuncias, argumentos jurídicos y probanzas arrimadas, difiriendo la consideración y la resolución de la transgresión al objeto y finalidad de la asociación para el momento procesal oportuno. Que el Inspector sostuvo que la actora no había efectuado impugnación alguna a la asamblea del 23 de junio de 1990, sin haber considerado que no revestía la calidad de asociada, sino de tercero con interés legítimo lesionado, y que había resuelto un hipotético caso de impugnación por asociado.

Al contestar los traslados conferidos, la Inspección General de Justicia y la Federación de Clubes de Campo solicitaron que se confirmara la resolución apelada. Expresaron que con los fallos dictados en las acciones interpuestas por la actora ante la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, que desestimaba la declaración de inconstitucionalidad de los artículos 67 del decreto ley 8912/77 y 10 del decreto reglamentario 9404/86 de la provincia de Buenos Aires; en sede penal contra los directivos de la entidad, con el dictado del sobreseimiento; y en sede civil, con la caducidad, se había acreditado que el decreto 9404/86 era constitucional y que el procedimiento municipal por el que se aprobara el reconocimiento como Club de Campo había sido ajustado a derecho. La Inspección General de Justicia alegó que era errónea la afirmación de la apelante en cuanto a que el organismo debió haber observado el motivo de la asamblea, por cuanto por imperio de la ley 22.315 podía controlar el cumplimiento de las formalidades que hacen a su normal desarrollo y en

¹⁶¹ Artículo 16 ley 22.315 (Ley Orgánica de la Inspección General de Justicia con ámbito de aplicación en Capital Federal); “Tribunal competente. Las resoluciones de la Inspección General de Justicia son apelables ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, cuando se refieran a comerciantes o sociedades comerciales. Cuando dichas resoluciones o las del Ministerio de Justicia de la Nación, se refieran a asociaciones civiles y fundaciones, serán apelables ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.”

caso de observar una conducta ilícita, denunciar el hecho a las autoridades correspondientes; que la asamblea es el órgano soberano de la entidad que puede modificar su objeto; que no le corresponde expedirse sobre la incompatibilidad de la forma asociacional con la modalidad Club de Campo, toda vez que la modificación de los estatutos no había sido estudiada ni aprobada administrativamente y que el órgano no se había sustraído del estudio de las reformas estatutarias, sino que una vez resuelto el punto referente a la regularidad y eficacia de la asamblea que las estableciera, estudiaría la modificación propuesta.

En la asamblea del 15 de julio de 1995 convocada por la asociación, se había llevado a cabo una nueva modificación de los estatutos, la actora manifestó que se continuaba afectando su derecho de propiedad y de libre asociación, y que avanzaba aún más sobre el derecho de terceros ajenos a la entidad que la reforma del año 1990.

El 26 de septiembre de 1996 la Cámara confirmó la resolución apelada. Consideró que la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires había rechazado la acción de inconstitucionalidad del art. 67 del decreto ley 8912/77 y el art. 4 del decreto reglamentario 9404/86 al considerar que el planteo de la actora suponía una interpretación o aplicación que la Municipalidad de Marcos Paz había realizado de los mismo, por lo que la vía elegida no resultaba idónea para la defensa del derecho de propiedad que se decía conculcado; y que la ordenanza 94/89 mediante la cual se tenía por acogido al régimen de los clubes de campo a la demandada y se autorizaba el cerramiento perimetral, se asentaba en una ley y su decreto reglamentario por hipótesis constitucionales, razón por la cual no podía considerarse cuestionable la conducta asumida por la asociación civil, cuyo actuar se apoyaba en ordenamientos jurídicos vigentes.

Contra esta resolución la actora interpuso recurso extraordinario que le fue denegado. Luego recurrió en queja.

El ministro Dr. Fayt en su voto en disidencia sostiene que los agravios propuestos suscitaban cuestión federal bastante para su consideración por la vía intentada, pues aunque remiten a temas de índole fáctica y de derecho común, ello no es óbice para invalidar lo resuelto cuando el Tribunal, que prescindió considerar circunstancias concretas del caso, que omitió una adecuada exégesis de las normas invocadas y se basó en puntos de

excesiva lasitud, todo lo cual ha redundado en menoscabo de la adecuada fundamentación exigible a los fallos judiciales, lesionando el derecho de defensa en juicio de la actora.

La actora adquirió los lotes con posterioridad a la constitución de la asociación civil, continua el voto del Dr. Fayt, y de los títulos respectivos no surge la existencia de un derecho accesorio de copropiedad sobre otros bienes ni la imposición del ingreso a entidad alguna como recaudo para el perfeccionamiento del dominio. En este sentido, resulta vulnerada su libertad de asociación, por cuanto la demandada pretendía no sólo imponer obligaciones contributivas violatorias del derecho de propiedad, sino el cumplimiento de reglas emanadas de su comisión directiva, a los propietarios no socios de la entidad, sin contemplar que el derecho de asociarse con fines útiles (artículo 14¹⁶² de la Constitución Nacional Argentina), corresponde sin duda la libertad de no asociarse.

Los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, no obstante la omisión de considerar una cuestión condicionante del resultado de litigio, expresa y oportunamente planteada por la actora, tal como la ilicitud del objeto para el cual fuera convocada la asamblea en las que se aprobaron las modificaciones estatutarias para adecuarlas al nuevo *status* jurídico de Club de Campo, conculcándose derechos de los propietarios no socios de la entidad, cuya regularidad y eficacia a los efectos administrativos había sido reconocida por la resolución 1803 confirmada por la cámara, torna descalificable el pronunciamiento apelado por violación de la defensa en juicio, afirmó el Dr. Carlos S. Fayt.

El juez consideró que resultaba aplicable la doctrina sentada por la Corte en la causa “Mapuche Country Club”, respecto de las pautas temporales para la aplicación del decreto ley 8912/77. Allí se estableció que la referida legislación provincial sólo tendría vigencia para los proyectos que aún no hubieran tenido aprobación definitiva (art. 103 del decreto ley 8912 y art. 10 de su decreto reglamentario 9404/86). Así, una asociación civil constituida con anterioridad a la vigencia de esta legislación no puede cambiar el contenido de

¹⁶² Artículo 14 de la Constitución de la Nación Argentina: “Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender”.

un derecho de propiedad ya consolidado y adquirido por legislaciones anteriores, sin que su accionar traiga aparejado la violación de garantías constitucionales.

Asiste razón a la recurrente respecto a la tacha de arbitrariedad en relación a la sentencia del *a quo* carece de fundamentación suficiente, habiendo resultado vulneradas las garantías de defensa en juicio y del derecho de propiedad (art. 18 y 17 de la Constitución Nacional Argentina¹⁶³), continua el Dr. Fayt. La sentencia omitió defensas expresa y oportunamente planteadas por la actora (violación de los principios de especialidad y de congruencia e ilicitud del objeto de la asamblea en las que se aprobaran las reformas estatutarias) como elementos de prueba relevantes para la solución del litigio, habiéndose limitado a declarar que el actuar de la demandada se apoyaba en los ordenamientos jurídicos vigentes, ordenanza 94/89, asentada en una ley y su decreto reglamentario.

3) La causa *Club Universitario de Buenos Aires versus Municipalidad de Malvinas Argentinas*.

El Club Universitario de Buenos Aires en 1948 adquirió una parcela de 40 hectáreas en Villa de Mayo, la mitad de la superficie adquirida fue destinada al loteo de 200

¹⁶³ Artículo 18 de la Constitución de la Nación Argentina: “Ningún habitante de la Nación puede ser penado sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho del proceso, ni juzgado por comisiones especiales, o sacado de los jueces designados por la ley antes del hecho de la causa. Nadie puede ser obligado a declarar contra sí mismo; ni arrestado sino en virtud de orden escrita de autoridad competente. Es inviolable la defensa en juicio de la persona y de los derechos. El domicilio es inviolable, como también la correspondencia epistolar y los papeles privados; y una ley determinará en qué casos y con qué justificativos podrá procederse a su allanamiento y ocupación. Quedan abolidos para siempre la pena de muerte por causas políticas, toda especie de tormento y los azotes. Las cárceles de la Nación serán sanas y limpias, para seguridad y no para castigo de los reos detenidos en ellas, y toda medida que a pretexto de precaución conduzca a mortificarlos más allá de lo que aquélla exija, hará responsable al juez que la autorice”. Artículo 17 de la Constitución de la Nación Argentina: “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie”.

parcelas, una para cada uno de los socios que contribuyeron a adquirir el predio. La otra mitad de la fracción quedó como propiedad del club, destinada a campo de deportes.

En 1980 la Comisión Directiva del club, y sin conocimiento de los socios propietarios de Villa de mayo, solicita al Intendente Municipal de General Sarmiento el cierre de las calles del barrio CUBA. Y ante la negativa se insiste en 1982 y 1990. En 1980, la Dirección de Catastro Municipal informa que “las calles pertenecían al dominio público municipal”. El Intendente, sobre la base del Informe, por decreto 1798/80 resuelve: Denegar el pedido de cierre de calles del Barrio CUBA dado que la ley 8912 (decreto ley 8912/77 de la provincia de Buenos Aires art. 67¹⁶⁴) no contempla el cierre de calles del dominio público salvo si se trata de un club de campo”. En 1982 y 1990 se niega la autorización por idénticas razones.

Empecinados los miembros de la Comisión Directiva del Club en obtener el cerramiento, acuden al ámbito del Consejo Deliberante, y aprovechando la corrupción imperante en el ámbito de la Intendencia de General Sarmiento, por medio de la Ordenanza 1501/94 se autoriza el cerramiento perimetral del Barrio, sin tener en cuenta que se trataba de calles públicas y sin desafectación previa.¹⁶⁵

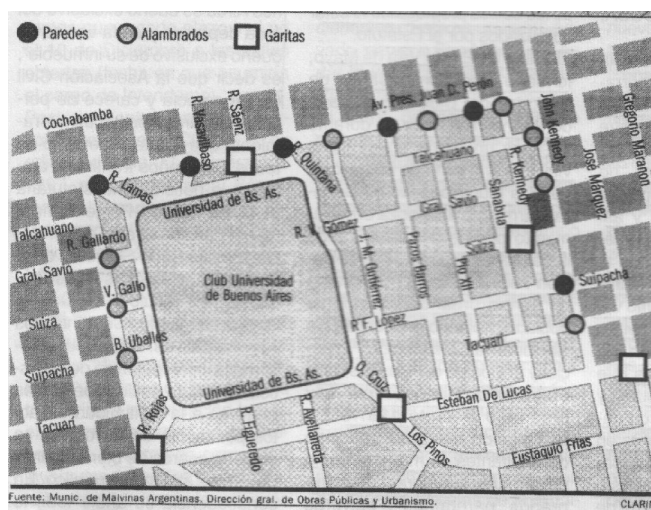
La Ordenanza fue promulgada dos meses después de sancionada la ley 11.552, que dividía el Partido de General Sarmiento en tres Municipios, Villa de Mayo quedaba bajo la jurisdicción del Municipio de Malvinas Argentinas.

El cerramiento perimetral autorizado por la Ordenanza 1501/94, era de imposible cumplimiento en la práctica, pues sobre las calles que limitan el barrio hay casas con frentes a ellas y que no tienen otra salida, hay varias casas y negocios dentro del perímetro que no son socios del club, motivo por el cual la ordenanza excluyó de su texto a

¹⁶⁴ Artículo 67° decreto ley 8912/77 de la provincia de Buenos Aires: “ En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.”

¹⁶⁵ Belisario Montero, *El marco regulatorio en Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires*, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del I° Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 52.

El cerramiento se ejecutó en marzo de 1995, siendo la zona un centro urbano densamente poblado. La vigilancia de turno detenía a los automovilistas y peatones diciéndoles: “Este es un barrio privado, para ir a San Miguel deben dar la vuelta por la Av. Maipú y Ruta 202”.¹⁶⁷



¹⁶⁷ Belisario Montero, Obra citada pág. 53.

Nacional. Sólo por ley será posible desafectar la cosa del dominio público o imponer restricciones a su uso en atención a intereses particulares.”¹⁶⁸

Posteriormente, por petición directa de la Asociación a la Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires, basada en el art. 6 del Código de procedimientos Contencioso Administrativo, este tribunal resolvió la incompetencia de la Justicia Civil para decidir cuestiones relativas a la legitimidad de actos por medio de los cuales se dispone acerca de bienes pertenecientes al dominio público. En consecuencia se anuló todo lo actuado por la justicia ordinaria, con fecha 1 de agosto de 1995.

El 7 de febrero de 1996 sanciona el Consejo Deliberante del Partido de Malvinas Argentinas la Ordenanza 020/96 que derogó la ordenanza 1501/94 y dejó sin efecto la autorización conferida al cerramiento del barrio.

El Intendente Municipal, con fecha 2 de marzo de 1997, dictó el decreto 250, que intimaba al Club Universitario de Buenos Aires “a la remoción del cerramiento bajo apercibimiento de ejecutarlo la Municipalidad”.

El Club Universitario de Buenos Aires remitió dos notas, una, dirigida al Intendente de la Municipalidad de Malvinas Argentinas y, la otra, al Gobernador de la Provincia de Buenos Aires; está última suscrita por más de 300 vecinos del barrio, se solicitaba una audiencia; asimismo se expresaba la preocupación por la seguridad física de los habitantes del barrio “que se encuentra actualmente amenazada” y por los “daños irreparables que puedan surgir de una actitud errónea del municipio”.

El Club Universitario de Buenos Aires promovió demanda contencioso administrativa ante la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires a fin que se declarara la nulidad de la Ordenanza 020/96. En esa presentación la actora afirmó que el valor jurídico que se pretendía preservar mediante la medida cautelar requerida era la seguridad de las personas que habitaban el barrio.

La Corte local denegó la prohibición de innovar solicitada que fue requerida dos veces, en la segunda oportunidad porque consideró que “ha sido ya objeto de ponderación por parte del Tribunal la situación que nuevamente invoca el demandante... sin

¹⁶⁸ Belisario Montero, Obra citada pág. 52.

que se aleguen circunstancias relevantes que tornen suficientemente acreditado los presupuestos de procedencia de la medida precautoria ya denegada...”.

Contra esta decisión el Club Universitario de Buenos Aires dedujo el recurso extraordinario federal que le fue denegado sobre la base de que la resolución cuestionada no era la sentencia definitiva de la causa a la que se refiere el art. 14 de la ley 48¹⁶⁹. La denegación motivó la queja interpuesta ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa *Club Universitario de Buenos Aires versus Municipalidad de Malvinas Argentinas*¹⁷⁰, en el fallo de fecha 28 de mayo de 1998, hizo lugar a una queja, porque juzgó que “el pronunciamiento recurrido resulta equiparable a una sentencia definitiva porque causa un gravamen no susceptible de reparación ulterior”.

La Suprema Corte de la Nación declaró procedente el recurso extraordinario y la viabilidad de una medida cautelar de no innovar, a fin de suspender los efectos de la ordenanza 020/96 del Municipio de Malvinas Argentinas, que derogó la ordenanza 1501/94 y dejaba sin efecto la autorización de cerramiento del barrio habitado por socios del Club Universitario de Buenos Aires. La Corte en su pronunciamiento consideró que la medida precautoria solicitada se fundó en la protección de la seguridad física de los

¹⁶⁹ Artículo 14 de la ley 48: “Una vez radicado un juicio ante los tribunales de provincia, será sentenciado y fenecido en la jurisdicción provincial, y sólo podrá apelarse a la Corte Suprema de las sentencias definitivas pronunciadas por los tribunales superiores de la provincia en los casos siguientes: 1)- Cuando en el pleito se haya puesto en cuestión la validez de un tratado, de una ley del Congreso, o de una autoridad ejercida en nombre de la Nación, y la decisión haya sido contra su validez; 2)- Cuando la validez de una ley, decreto de autoridad de provincia se haya puesto en cuestión bajo la pretensión de ser repugnante a la Constitución Nacional, a los tratados o leyes del Congreso, y la decisión haya sido a favor de la validez de la ley o autoridad de provincia. 3)- Cuando la inteligencia de alguna cláusula de la Constitución, o de un tratado o ley del Congreso, o una comisión ejercida en nombre de la autoridad nacional haya sido cuestionada y la decisión sea contra la validez del título, derecho, privilegio o exención que se funda en dicha cláusula y sea materia de litigio”.

¹⁷⁰ Fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, tomo 321, Volumen I, 1998, pág. 1480 y ss, disponible en Internet en el Sitio de la Suprema Corte de la Nación Argentina <http://www.csjn.gov.ar/pdf/216.244.216.2RHC00522.330.wpd.pdf>

habitantes del barrio, y que en atención a los actos delictivos ocurridos en el vecindario, el mantenimiento de la decisión apelada alteraba el ámbito sobre el que ha de recaer la decisión final de la causa, en cuanto disponía la demolición del cerramiento, importaba exponer a los habitantes del barrio afectado a una situación de riesgos de la cual las autoridades del Municipio de General Sarmiento habían pretendido sustraerlos mediante el dictado de la ordenanza 1501/94.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo que al juzgar el Tribunal Provincial, que los elementos aportados por la demandante ya habían sido considerados, incurrió en una afirmación dogmática, toda vez que el decreto 250 del Intendente Municipal, que intimaba a la remoción del cerramiento, fue dictado el 7 de marzo de 1997, por lo que resulta imposible que la Corte local lo hubiera podido tener en cuenta al tiempo de resolver los pedidos anteriores, es decir, el 2 de julio de 1996 y el 29 de octubre de 1996.

En el voto de Don Eduardo Moliné O'Connor se manifiesta que es doctrina reiterada del Tribunal que las resoluciones sobre medidas cautelares no revisten en principio carácter de sentencias definitivas en los términos que exige el art. 14 de la ley 48. Sin embargo, tal doctrina cede en los supuestos en que aquéllas causen un agravio que, por su magnitud y circunstancias de hecho, pueda ser tardía, insuficiente o imposible reparación ulterior, o cuando la alteración de las circunstancias de hecho o de derecho pudiera influir en la sentencia o convirtiera su ejecución en ineficaz o imposible, tal acontece en la causa en que los efectos del acto impugnado alteran sustancialmente el ámbito sobre el que ha de recaer el juzgamiento definitivo de la cuestión.

Moliné O'Connor afirma que el *a quo* omitió considerar los nuevos elementos aportados por el demandante, lo que se tradujo en una excesiva rigidez formal en la aplicación de las normas legales a las circunstancias particulares de la causa. En efecto, la nueva petición puso de manifiesto la inquietud de un gran número de pobladores afectados por el acto impugnado, destacando la seguridad física de quienes habitaban en el perímetro del barrio cerrado.

El pronunciamiento apelado, continúa Moliné O'Connor, remite, a la inicial apreciación de que no se encontraba suficientemente acreditado el carácter de

“irreparable” de los perjuicios que la ejecución de los actos impugnados ocasionaría a la parte actora, exigencia prevista en el art. 22 del código local en materia contencioso administrativa. La ponderación de los recaudos de procedencia de la medida cautelar solicitada debe, necesariamente, efectuarse con una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que llegue a producir el hecho que se pretende evitar pueden restar eficacia al derecho en juego; lo que no ha acontecido en la causa que se limitó a sostener dogmáticamente la falta de concurrencia de los extremos legales.

El Dr. Vázquez en su voto considera que si bien el único requisito que prevé el texto del art. 22 del Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires para admitir la procedencia de la suspensión de los efectos de una resolución administrativa es la irreparabilidad de los perjuicios que su ejecución pudiera causar, frente a la presunción de legitimidad que emana de los actos de los poderes públicos, el interesado debe demostrar que *a priori* dicha resolución carece de sustento, puesto que la medida cautelar solicitada importa una excepción al carácter ejecutivo de las disposiciones administrativas y una cesación temporal de su eficacia. En la causa el recaudo de verosimilitud (las medidas cautelares no exigen de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo la verosimilitud de derecho se encuentra cofigurada en la medida en que la petición de cerramiento y la posterior autorización otorgada mediante ordenanza 1501/94) encontró apoyo en las disposiciones del art. 67 del derecho ley 8912/77 y del art. 3º de su decreto reglamentario 9404/86¹⁷¹. El *a quo* no pudo razonablemente omitir, el tratamiento de los diversos efectos que podría provocar la aplicación de la Ordenanza 20/96, entre los que cabe destacar la escasa seguridad que caracteriza la zona.

El ministro Dr. Carlos Fayt emite su voto en disidencia, denegando el recurso extraordinario porque no se dirige contra una sentencia definitiva o equiparable a tal.

La Municipalidad y en particular el intendente Jesús Cariglino afronta con su responsabilidad personal la decisión de solicitar una medida prevista en el art. 23 del

¹⁷¹ Artículo 3 decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires: “Las previsiones del art. 67 del dec. ley 8912/77 serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma. El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta petición será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del Cap. V, Título III de decreto ley citado”.

Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires¹⁷² y pide a la Corte provincial que bajo su responsabilidad abra las calles. El Tribunal así lo dispone y ordena la apertura haciendo responsable al Señor Intendente Jesús Cariglino por las consecuencias.

La demandada interpuso recurso extraordinario cuya denegación originó queja.

El Fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es de fecha 14 de julio de 1999.¹⁷³ En el segundo considerando se reseña que la corte local señaló que el precepto invocado por la comuna en la petición dispone que cuando la autoridad administrativa demandada manifieste que la suspensión del acto administrativo ocasiona perjuicios al servicio público, o que es urgente cumplirlo, el tribunal la dejará sin efecto, declarando a cargo de la autoridad autorizada- incluso personalmente- la responsabilidad por los perjuicios que produzca el cumplimiento de aquel. Añadió que, por lo demás, en la solicitud de levantamiento se habían alegado circunstancias novedosas, que ni dicho tribunal ni esta Corte habían tenido oportunidad de valorar al pronunciarse, respectivamente, en sentido favorable al otorgamiento de la cautela.

El fallo dispuso nuevamente hacer excepción a la regla según la cual las resoluciones atinentes al otorgamiento o denegación de medidas cautelares no revisten carácter definitivo, toda vez que, por las razones expresadas en el fallo del 28 de mayo de 1998, el pronunciamiento recurrido ocasiona a la seguridad física de los apelantes un gravamen de muy difícil o imposible reparación ulterior.

Se consideró que la decisión cuestionada, además de prescindir de las constancias de la causa, aplica las disposiciones de la mencionada ley local de procedimientos que regulan la suspensión precautoria de las resoluciones administrativas (arts. 22, 23 y 25 de

¹⁷² Artículo 23 del Código Contencioso administrativo de la provincia de Buenos Aires vigente en ese momento, ley 2961 (derogado por ley 12.008 que entra en vigencia en 1999): “Levantamiento de la suspensión. Cuando la autoridad administrativa demandada manifestase que la suspensión produce perjuicios al servicio público, o que es urgente cumplir aquella resolución, la Suprema Corte dejará sin efecto la suspensión ordenada, pero declarará a cargo de la autoridad demandada, o personalmente de los que la desempeñen, la responsabilidad de los perjuicios que la ejecución produzca”.

¹⁷³ Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, tomo 322, págs. 1416 y ss.

la ley 2912 y sus modificatorias) de una manera que desvirtúa el espíritu y la finalidad del instituto reglamentado en ellas; lo que traduce un injustificado rigor formal que lesiona la garantía de la defensa en juicio.

Se fundamentó que las razones de interés público invocadas por la comuna en la solicitud de levantamiento distan de ser novedosas, es decir, la invocación de la innecesariedad del cerramiento para preservar la seguridad de los pobladores del barrio, y el hecho que éste constituye un obstáculo para el libre tránsito de los demás vecinos del municipio, a cuyo dominio público pertenece el terreno sobre el que aquel fue erigido. Tales razones ya fueron ponderadas en la causa.

Se mencionó que se juzgó en el fallo referido que la ordenanza 1501 de 1994 aparecía como válida y eficaz en cuanto tendía a preservar el interés público en mantener la seguridad de los habitantes del barrio, se descartó lo alegado por el municipio en el sentido que la ordenanza 20 de 1996 protegía legítimamente el interés público en asegurar el libre tránsito y utilización de los bienes del dominio público municipal.

Lo resuelto en el resolución apelada afectó de manera directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, por lo que corresponde dejar si efecto el pronunciamiento recurrido.

En ambos pronunciamientos se habla de garantías constitucionales invocadas, no se menciona número de artículo de la Constitución Nacional, parece que ellas son la seguridad de los habitantes del barrio y su integridad física. Tampoco se aclara la razón por la cual se dar prioridad al derecho de seguridad de los habitantes del barrio y no al derecho de todos los ciudadanos “de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino” (art. 14 de la Constitución Nacional) y su derecho de uso de un bien de dominio público afectado al uso público de calle, tampoco se hace referencia al derecho consagrado en los artículos 41 y 43 de la Constitución nacional de un medio ambiente sano. Cuando estamos en presencia de un ambiente sano, conforme a la adjetivación que la nueva cláusula constitucional establece, como criterio interpretativo, el calificativo "sano" debe asumirse en

sentido amplio, no sólo como lo contrario de enfermo sino también en el sentido de agradable, aun desde el punto de vista estético¹⁷⁴ y agregamos de una ciudad armónica y ordenada.

En las presentaciones municipales se invocan los derechos constitucionales de tutela de los bienes de dominio público, respeto del derecho de transitar, la igualdad de todos los habitantes del distrito¹⁷⁵.

La Municipalidad de Malvinas Argentinas recibió numerosas adhesiones, entre ellas se menciona, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, de ciudadanos comunes con similar problema en otros distritos de la Provincia de Buenos Aires, de la población de Malvinas Argentinas que juntó alrededor de 10.000 firmas que fueron agregadas al expediente judicial, lo que demostraba que la ciudadanía encabezada por el intendente y acompañada por sus representantes en el Consejo Deliberante deseaba circular libremente por todas las calles del distrito.¹⁷⁶

Algunos socios del CUBA encabezados por la señora Laurens de Gómez Riera, promovieron un recurso de amparo ante la justicia ordinaria de San Martín para que se suspendiera la aplicación de la Ordenanza 20/96. En principio obtuvieron la medida cautelar que fue apelada por la Municipalidad, ante la denegación se recurrió ante la Suprema Corte de

¹⁷⁴ Rosatti, Horacio Daniel, La Reforma de la Constitución explicada por miembros de la Comisión de Redacción, Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 1994. Artículo 41 de la Constitución de la Nación Argentina: "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales." Artículo 43 de la Constitución de la Nación Argentina: "Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva. Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización. Toda persona podrá interponer esta acción para tomar conocimiento de los datos a ella referidos y de su finalidad, que consten en registros o bancos de datos públicos, o los privados destinados a proveer informes, y en caso de falsedad o discriminación, para exigir la supresión, rectificación, confidencialidad o actualización de aquellos no podrá afectarse el secreto de las fuentes de información periodística. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales. Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos."

¹⁷⁵ Artículo 16 de la Constitución de la Nación Argentina: "La Nación Argentina no admite prerrogativas de sangre, ni de nacimiento: no hay en ella fueros personales ni títulos de nobleza. Todos sus habitantes son iguales ante la ley, y admisibles en los empleos sin otra condición que la idoneidad. La igualdad es la base del impuesto y de las cargas públicas".

¹⁷⁶ Informe a septiembre de 2000 de la Dirección General de Legales de la Municipalidad de Malvinas Argentinas sobre el cerramiento de las calles del Barrio CUBA.

la Provincia de Buenos Aires, para que anulara dicho pronunciamiento, atento la incompetencia, por razón de la materia de la justicia ordinaria. Contra el pronunciamiento favorable interpusieron recurso extraordinario ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En la causa *Laurens de Gómez Riera, Helvecia Mabel y otros versus Municipalidad de Malvinas Argentinas*¹⁷⁷ el alto Tribunal Nacional revoca la sentencia de la Corte local y manda dictar nuevo fallo. En el fallo de fecha 3 de octubre de 1998 se argumentó que en orden a lo dispuesto en el art. 499¹⁷⁸, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, la interposición de recurso extraordinario federal suspende la ejecución de la sentencia hasta tanto el tribunal se pronuncie con respecto a su concesión o denegación. Se hace saber el tribunal *a quo* que deberá adoptar las medidas conducentes para preservar la eficaz jurisdicción de la Corte. Los Ministros Fayt y Petracchi emiten voto en disidencia desestimando la presentación porque no se adecua a ninguna de las vías previstas en las leyes del Congreso que reglamenta la competencia en grado de apelación extraordinaria.

Con fecha 10 de diciembre de 1998 la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina en la misma causa principal “Club Universitario de Buenos Aires versus Municipalidad de Malvinas Argentinas” vuelve a habilitar el recurso extraordinario y procede la queja porque *prima facie* puede involucrar cuestiones de orden federal en la instancia del art. 14 de la ley 48. Se deja sin efecto el pronunciamiento de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, dictado el 1 de septiembre de 1998.¹⁷⁹

Llama la atención la habilitación de la instancia extraordinaria, una instancia excepcional, repetidamente en las causas relativas al barrio CUBA.¹⁸⁰

Algunos vecinos del barrio CUBA recurrieron a un proceso de amparo para preservar su medio ambiente y evitar la acción municipal de derribar los árboles. El Juez de prima instancia (luego la Cámara de Apelaciones ratifica) dispone una medida de no innovar

¹⁷⁷ <http://www.csjn.gov.ar/pdf/216.244.216.2RHL00148.330.wpd.pdf>

¹⁷⁸ Artículo 499 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Argentina: “Resoluciones ejecutables. Consentida o ejecutoriada la sentencia de un tribunal judicial o arbitral y vencido el plazo fijado para su cumplimiento, se procederá a ejecutarla, a instancia de parte, de conformidad con las reglas que se establecen en este Capítulo. Podrá ejecutarse parcialmente la sentencia aunque se hubiere interpuesto recurso ordinario o extraordinario contra ella, por los importes correspondientes a la parte de la condena que hubiere quedado firme. El título ejecutivo consistirá, en este caso, en un testimonio que deberá expresar que ha recaído sentencia firme respecto del rubro que se pretende ejecutar por haber sido consentido. Si hubiere duda acerca de la existencia de ese requisito se denegará el testimonio; la resolución del juez que lo acuerde o, en su caso, lo deniegue, es irrecurrible”.

¹⁷⁹ <http://www.csjn.gov.ar/pdf/200.82.20.173RHC00621.340.wpd.pdf>

que establece que el “Señor Intendente Municipal deberá abstenerse de remover los árboles, arbusto y plantas existentes entre muros medianeros y calles”. En la ejecución la obra de remodelación y repavimentación de la Av. Presidente Perón, la Municipalidad de Malvinas Argentinas en convenio se obligó a liberar la traza de las calles, del costo de la obra se encargaba la Provincia de Buenos Aires. En la zona del barrio donde se encuentra el campo de deportes del CUBA había que terminar las entradas de la avenida sobre las calles que se continúan detrás del cerramiento. Estos espacios llenos de malezas y con algunos árboles impedían la terminación de la Avenida. La dirección de legales emite dictamen favorable, diciendo que no existían inconvenientes para remover esos árboles. Pues interpretó que por la justicia se hallaba inhibida de remover los árboles y las plantas que se estaban en las veredas (un muro medianero puede dividir la propiedad de dos vecinos del barrio y la de éstos con el dominio público). Cuando la cuadrilla municipal trabajaba sobre los árboles, los trabajadores fueron rodeados por patrullas policiales, luego llegaron al lugar integrantes de la fiscalía de San Martín porque los vecinos del CUBA había realizado denuncia. El Señor fiscal solicita el enjuiciamiento del Señor Intendente por desobedecer la orden judicial de no innovar. Se recurrió a la Cámara de Garantías para solicitar la anulación de la elevación a juicio de la cuestión.

La Municipalidad de Malvinas Argentinas y el Club Universitario de Buenos Aires firman un convenio el 4 de marzo de 2002. Ambas partes consideraron que el proceso principal ante la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, dónde se debatía el derecho invocado por ambas, se encontraba en sus inicios, previéndose una larga duración hasta obtener pronunciamiento judicial firme. Concordaron que el mantenimiento de ese litigio conspira con la necesaria buena relación que debe existir entre el Municipio, el Club y los vecinos del barrio “Cuba”, ya que su mantenimiento afecta a toda la comunidad y que era preciso la colaboración recíproca para el beneficio de la comunidad.

El acuerdo fue aprobado por el Consejo Deliberante, que derogó la Ordenanza 020/96 y posteriormente fue homologado por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en el proceso principal.

Las partes pusieron fin a las acciones legales que tenía iniciadas y renunciaron a la promoción de nuevas acciones por estos asuntos. Se comprometieron a hacer sus mejores esfuerzos para solucionar todo conflicto que pudiese plantearse en el futuro y en su caso a asistir a una instancia de mediación.

Se condicionó la validez del acuerdo al estricto cumplimiento de los pasos y recaudos señalados.

En el anexo se acordó que las barreras existentes en las calles de ingreso/egreso al barrio CUBA sería removidas y reemplazadas por otros elementos a convenir con el Municipio y que no estén prohibidos por las reglamentaciones vigentes.

El Municipio reconoció que el barrio CUBA, requiere normativa especial que asegure el mantenimiento en condiciones adecuadas de calidad ambiental, paisajística y de seguridad.

El club se obligó a abonar anualmente una contribución municipal, compensatoria del uso restringido que hará del espacio público incluido en el barrio, que no superaría el 27% del importe total de Tasa por Conservación de la Vía Pública y Servicios Generales. Con respecto a las demás tasas quedan enmarcados en la normativa fiscal y tarifaria general.

El club se obligó a construir a su costo las veredas reglamentarias - para zona residencial- en el perímetro externo del barrio CUBA y las veredas reglamentarias en las calles internas. El Club se comprometió a brindar condiciones de transitabilidad adecuada y segura para los peatones en el interior del loteo.

Las cabinas de vigilancia en los accesos al barrio CUBA serán acordes a su función, dice el apartado 3.5.

Las personas o vehículos privados ajenos a la urbanización, podrán ingresar atravesarlo, transitando por las calles del mismo, respetando las indicaciones que se establezcan de acuerdo a las normas vigentes de acceso, desplazamiento y velocidad. El personal de seguridad del Club podrá actuar como medida de prevención, que de ser necesario deberá inmediatamente poner en conocimiento de la autoridad policial. El servicio de seguridad contratado por el Club deberá cumplir todas las normas que le imponga la legislación vigente sobre la materia. (3.6).

Durante el horario nocturno, entendiéndose por tal las horas sin luz, el ingreso será controlado por el Servicio de Seguridad, quienes verificaran el destino, si es o no un domicilio del loteo, debiéndose informar el lugar de egreso (apartado 3.7).

Los organismos públicos en el ejercicio de su poder de Policía tendrán libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes. El Club permitirá la libre circulación de vehículos policiales, bomberos, ambulancias, ya sea por problemas originados dentro del barrio o fuera del mismo (apartado 3.8).

El Club Universitario de Buenos Aires queda autorizado a mantener cerradas todas las calles perimetrales del barrio CUBA que a la fecha se encuentran en esa condición. El ingreso y egreso al mismo será a través de las cuatro entradas que actualmente se encuentran abiertas. El Municipio autoriza al Club a reemplazar los actuales cercos de cerramiento de calles, con muros o especies vegetales no arbóreas, aplicándose por analogía las especificaciones establecidas en la normativa general para los cercos reglamentarios según ordenanza 25/96 (apartado 3.9 del anexo).

El club se compromete a no plantar especies arbóreas en el espacio público, especialmente en el sector de las calles del barrio, destinado para la circulación vehicular. Se comprometa asimismo a colaborar con el Municipio, en la extracción de aquellas especies plantadas con anterioridad en estos mismos sectores (apartado 4 del anexo).

En este convenio se trató de alcanzar un equilibrio entre los derechos de todos los vecinos de la comuna de transitar, de gozar de una ciudad ordenada, y el derecho de seguridad física de los habitantes del barrio CUBA. Es una solución aceptable momentáneamente, mientras se trabaje para lograr una sociedad sin violencia, con trabajo y educación para todos.

4) Jurisprudencia de Estados Unidos. *Ciudadanos contra los enclaves bloqueados versus Ciudad de Los Ángeles*. Previendo el feudalismo en Los Ángeles.¹⁸¹

En 1985 la comisión de planeamiento de la ciudad de Los Ángeles, aprobó el proyecto presentado por la Asociación de vecinos de las alturas de Whitley en Hollywood, que solicitaba bloquear la vecindad y retirar las calles y las aceras de las alturas de Whitley del uso público, de modo que la asociación pudiera poner puertas en ellas para restringir el acceso a los residentes de las casas, de sus invitados y de los operadores de vehículos de emergencia. El motivo del requerimiento era que desde finales de los años 70, el área estaba castigada por la violencia y el crimen, previéndose su aumento. Se firmó un acuerdo, y la ciudad publicó la autorización que concedió a la asociación, que permitía la instalación de las puertas.

¹⁸¹ Citizens Against Gated Enclaves v. Whitley Heights Civic Assn. (1994) 23 Cal.App.4th 812 , 28 Cal.Rptr.2d 451.

Las puertas cerrarían la zona donde se situaban las viviendas unifamiliares. Se afectaban los habitantes de los edificios que quedaban fuera del área cerrada. Los residentes de los edificios de la zona exterior al área cerrada realizaron actos de oposición al cerramiento de las calles públicas. Los residentes activos en la oposición regularmente usaban las calles públicas y las aceras ubicadas dentro del área bloqueada para transitar para ir al trabajo o para realizar ejercicios, es decir, para correr en ellas.

Los vecinos opositores obtuvieron sentencia favorable de la Corte Superior de Los Ángeles, y luego, la Corte de Apelaciones afirmó que colocando las puertas se violaron los derechos constitucionales de libre acceso a los caminos públicos.

En la sentencia el tribunal de apelaciones consideró que aunque las alturas de Whitley están discretamente aisladas de la ciudad, se corría el peligro que la autoridad aplicara el criterio de retirar calles del uso público en otras áreas de la ciudad. Los miembros del tribunal entendían la profunda preocupación de los habitantes de la ciudad por la prevención del crimen y la preservación histórica, pero no admitían el retorno a las épocas feudales con la existencia de enclaves que niegan a otros ciudadanos del Estado su derecho fundamental de acceso a las calles públicas. Concluye la sentencia, si tal acción es necesaria debe ser autorizada por el órgano legislativo, junto con las salvaguardias que juzgue necesarias para proteger el interés público en las calles públicas.¹⁸²

Queremos destacar que esta sentencia de la Corte de Apelaciones contrasta con la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina. En efecto, basó su resolución en el derecho de libre acceso a las calles públicas. La Corte Suprema Argentina en su decisión privilegia el derecho de seguridad de los vecinos del barrio CUBA, afectando a todos los ciudadanos del resto de la ciudad, que no pueden acceder a las calles bloqueadas.

En Disney existe una controversia idéntica entre los habitantes de la comunidad de Laguna Niguel, en la costa californiana. Los propietarios de un barrio situado

¹⁸² *Citizens Against Gated Enclaves v. Whitley Heights Civic Assn.* (1994) 23 Cal.App.4th 812 , 28 Cal.Rptr.2d 451, Superior Court of Los Angeles County, No. BC055503, Robert H. O'Brien, Judge, Opinion by Woods (Fred), J., with Lillie, P. J., and Johnson, J., concurring, <http://login.findlaw.com/scripts/callaw?dest=ca/caapp4th/23/812.html> . Carlyle Hall - August 1997, *Clipi's 30 most important cases, Updated by Laura Diamond - Dec. 2001, www.clipi.org/images/30_Most_ImportantCases_RTF.rtf*.

en la colina, quieren cerrar el perímetro de sus 250 casas y establecer un sistema de vigilancia. Han hecho notar que el valor de sus casas aumentaría si la obra se realizara, el valor de sus propiedades de 350.000 dólares aumentaría a 550.000 dólares. En el área que se proyecta bloquear se incluye el parque Seminole de propiedad del municipio, donde juegan los niños.

Los habitantes del barrio vecino han intentado una acción legal oponiéndose al cerramiento, según ellos la ejecución del proyecto implicaría impedirles el acceso a un bien de dominio público. Obtuvieron sentencia favorable de la Corte Superior del Condado de Orange. La sentencia se ha apelado y aún no se ha expedido la Corte de apelaciones.¹⁸³

5) *Jiménez Herwig, Julieta M. c/ Club de Campo Los Pingüinos S.A. y otra s/ amparo, otra causa sobre un decreto municipal que ordena la apertura de calles públicas ubicadas dentro del perímetro del club de campo.*

La Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo de San Martín (Buenos Aires), el 1 de noviembre de 2004, en la causa “Jiménez Herwig, Julieta M. c/ Club de Campo Los Pingüinos S.A. y otra s/ amparo”, Exp. N° 12/2004¹⁸⁴ se pronunció en la sentencia que comentamos.

La Sra. Julieta Margareth Jiménez Herwig, en su carácter de colindante con bienes dominicales, inició acción de amparo contra el Club de Campo Los Pingüinos S.A. y la Municipalidad de Ituzaingó, a fin de que se ordene la ejecución del decreto municipal 574/2002, que dispuso la apertura de las calles públicas que corren por el interior del club de campo, en tanto tal omisión afecta su derecho de propiedad.

El decreto 574/02 de la Municipalidad de Ituzaingó dispuso la apertura de las calles públicas del interior del club de campo Los Pingüinos S.A., el club de campo recurrió el decreto mediante recurso de reconsideración, que se encuentra pendiente de resolución. Las calles en cuestión son públicas y se encuentran afectadas al uso público, no se realizó la desafectación para incorporarlas al barrio privado, lo que originó el decreto. El cerramiento

¹⁸³ Robert López, Obra citada.

¹⁸⁴ El texto completo de la sentencia se publicó en el Diario electrónico “El Dial”, 12/10/04, disponible para abonados en <http://www.eldial.com/nuevodial/041112-f.asp>

realizado contaba con aprobación a nivel provincial y municipal. Sin embargo existía intención del Municipio de desafectar las calles, estaba tramitando su venta. La amparista manifiesta que tiene derecho a que se abran todas las calles públicas para poder acceder a su finca.

El Juez de Primera instancia dispuso que la Municipalidad de Ituzaingó resolviese el recurso de revocatoria impetrado en contra del decreto 574/02 y que se abstuviese de continuar con la tramitación de la venta de las calles públicas que fueron materia de reclamo, hasta estar finalizada la Avenida Costanera.

Para arribar a dicha conclusión consideró que, el decreto aludido se encontraba recurrido por el codemandado; del referido acto no surgía poder de coacción para llevarlo a cabo; existían a su vez derechos vulnerados tanto de la actora como de los propietarios que habitan en el club de campo, quienes se verían afectados de abrirse al acceso público las calles que recorren su interior e incluso podrían llegar a formar parte de sus predios y finalmente, que de los antecedentes administrativos podrían surgir derechos a favor de estos últimos teniendo en cuenta la aprobación con que a nivel provincial y municipal contaba el cerramiento que oportunamente se había realizado.

En tal orden de ideas, el tribunal a quo tuvo en cuenta que si bien la Av. Costanera lindaba con el frente de la finca de la amparista, se encontraba en construcción y su finalización estaba programada para dentro de doce meses.

Contra el citado pronunciamiento la amparista interpuso recurso de apelación, manifestando tener derecho a que se abran todas las calles públicas para acceder al predio de su propiedad.

El Dr. Jorge Augusto Saulquin en su voto se pronunció de la siguiente manera:

El decreto citado dispuso: "..... la inmediata reapertura al uso público de las calles Manuel Savio, Maquinista Soto, República del Salvador, Toledo y Acevedo, dentro del perímetro del Club de Campo Los Pingüinos S.A., actualmente cerradas en forma ilegítima" (art. 1º); y "Otórgase al Club de Campo Los Pingüinos SA un plazo perentorio e improrrogable de 15 días para reabrir las calles a que hace referencia el artículo 1º al uso

público bajo apercibimiento de hacerlo la administración por sí con el auxilio de la fuerza pública" (art. 2°).

Por su parte, previó expresamente diferir su ejecución hasta tanto se encontrara consentido e incumplido el plazo de quince días acordado al club de campo.

Adviértase que estableció: "...Dense por Secretaría de Obras y Servicios Públicos las órdenes imprescindibles para contar con los medios necesarios para proceder a la apertura de las calles derribando todo obstáculo, construcción, etc. que impida la libre circulación vehicular y/o peatonal en la zona, una vez consentido el presente e incumplido el plazo otorgado por el art. 2° del presente" (art. 3°).

Corresponde señalar que el art. 110 de la ordenanza 267/80 prevé que: "Los actos administrativos (...) acuerdan la posibilidad de una acción directa coactiva como medio de asegurar su cumplimiento. Producirán efectos desde la fecha en que dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa...", circunstancia esta última que se presenta en el caso.

El decreto 574/02 fue recurrido por el club de campo mediante recurso de reconsideración, el que, según las constancias de autos, se encuentra pendiente de resolución (confr. fs. 175/176 del expediente administrativo n° 4134-06457/2002).

Dado que el decreto dispuso expresamente que debía ejecutarse una vez que se encontrara consentido e incumplido el plazo otorgado y que se halla pendiente de resolución el recurso administrativo interpuesto por el club de campo contra aquél, se concluye que, contrariamente a lo sostenido por la actora, el aludido acto administrativo no se encontraba en condiciones de ser ejecutado.

Sobre esa base, el camarista no advierte que haya mediado ilegalidad o arbitrariedad manifiesta en el obrar del municipio, presupuesto esencial para la procedencia del amparo. Se rechaza la acción de amparo intentada.

En cuanto a la violación de los plazos para decidir el recurso de reconsideración interpuesto por el club de campo en el expediente administrativo, existen recursos procesales para evitar la dilación *sine die* de la resolución de la administración.

6) Camino Real Asociación Civil c/ Vence Pieres, Jorge A. s/ Cobro de pesos.

La Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y comercial de San Isidro (Buenos Aires), Sala I, el 19 de noviembre de 2002, en la causa 90494 Reg. 561 , "Camino Real Asociación Civil c/Bence Pieres, Jorge A s/ Cobro de Pesos", se pronunció a favor de la validez de las cláusulas por las que los titulares de los *countries* o barrios cerrados, se obligan al mantenimiento de los mismos, mediante el pago de las tasas de servicios que cobran los urbanizadores.

Cabe destacar que la Asociación Camino Real es una Asociación Civil y de sus estatutos surge que entre sus propósitos se encuentra el de complementar la Prestación de Servicios Públicos de la Municipalidad de San Isidro y otras entidades públicas estatales, sean de orden Nacional o Provincial o Municipal y empresas del Estado, en lo concerniente a la Urbanización " Camino Real" sita en la Ruta Panamericana y Camino de Morón- San Fernando, San Isidro, Provincia de Buenos Aires; como así también realizar todos aquellos trabajos, obras y prestar todos los servicios requeridos para el mantenimiento de los espacios de uso común y público dentro de la mencionada urbanización. Entre los que se encuentran el tratamiento de residuos cloacales, limpieza de espacios públicos, cuidado de árboles de uso común etc., a cambio de una contraprestación por parte de sus asociados.

La magistrada preopinante Graciela Medina en su voto destacó que *"las cláusulas por las que los compradores se obligan al mantenimiento del sistema mediante el pago de tasas de servicios, son propias de los servicios urbanísticos modernos como clubes de campo, barrio cerrados etc.; y de ninguna manera desnaturalizan la esencia del derecho de propiedad, por lo que no cabe sino concluir con que la aceptación de cierto régimen impuesto por la Reglamentación de la Asociación y a transmitir el dominio bajo ese mismo régimen son válidas"*.

*"En este sentido no existe abuso del derecho en el actor al pretender cobrar la tasa, por los servicios prestados sino que es abusivo el proceder del demandado en pretender gozar de los servicios que son mantenidos por otros".*¹⁸⁵

¹⁸⁵ Ver el texto de la sentencia publicado en el periódico electrónico " Diario judicial", 9/12/2003, Nota "Hay que pagar por los servicios que se usan" en <http://www.diariojudicial.com/nota.asp?IDNoticia=1361>

7) A. C. M. G. c/ Club de Campo Aranzazu s/ amparo, socios morosos, aplicación irrazonable del reglamento.

La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala k, el 6 de julio de 2004, en autos “A. C. M. G. c/ Club de Campo Aranzazu s/ amparo” Expte. 55912/02, dijo en su pronunciamiento que se aplicó irrazonablemente el reglamento del Club de Campo.¹⁸⁶

La actora es socia de la Institución, mediante la adquisición de un lote ubicado dentro de su perímetro del Club de Campo Aranzazu, adeuda al Club algunas cuotas sociales y el saldo de la cuota de ingreso.

La demandada, al responder la demanda, menciona esta situación y agrega que tiene iniciada una demanda ejecutiva contra la actora, por el importe de lo adeudado. El Club de Campo Aranzazu, reconoce que mediante Acta de la Comisión Directiva N° 565 de fecha 19 de Enero/2002 se tomó la decisión unánime de ejercer presión sobre los socios deudores morosos a fin de impedirles, en caso de no () saldar sus deudas, entre otras cosas el uso y goce de la colonia, de las instalaciones deportivas e ingreso por entrada Centenario entre otras medidas.

La actora, en su demanda, cuestiona ser obligada a acceder al Club por una entrada que no es la principal y que además la obligaba a efectuar un rodeo de varios kilómetros por la Panamericana y atravesar el pueblo de Garín para poder ingresar por la entrada de servicios y proveedores. Se duele, en consecuencia, de no poder entrar al Club por la entrada directa desde la Avda. Panamericana que es la que le permite el acceso directo a su propiedad.

El Sr. Juez *a quo* interpreta que la mencionada medida consistente en prohibir el acceso a la actora por la Avda Panamericana no resulta razonable ni proporcional en relación a los fines perseguidos, ya que el Club de Campo dispone de recursos para obtener en forma rápida e íntegra la percepción de las deudas correspondientes a los socios morosos, razón por la cual la medida cuestionada resulta ser "claramente irrazonable en relación al objetivo trazado". El fallo señala que el hecho de encontrarse los socios de la Institución

¹⁸⁶ El texto completo de la sentencia se publicó en el Diario electrónico “El Dial”, 31/08/04, disponible para abonados en <http://www.eldial.com/nuevodial/040831-b.asp>

sometidos a los Estatutos Sociales y al Reglamento Interno de la institución y que la medida se encuentre prevista por dicho Reglamento no impide la revocación de aquellas decisiones si las mismas resultan irrazonables o arbitrarias. En base a todo lo expuesto, el fallo apelado hace lugar a la acción de amparo, con costas por su orden.

El Dr. Moreno Hueyo en su voto dijo: *“aun cuando el Reglamento o disposición de alcance general resulte aceptable como tal, lo que sí puede alcanzar a lesionar o amenazar con ilegalidad y arbitrariedad manifiesta es la aplicación de dicho Reglamento al caso concreto y ello es lo que, en mi parecer, ocurre en el caso de autos. Lo que resulta irrazonable y arbitrario es que, a más de haber intentado una acción judicial contra la actora en procura del pago de su deuda, y de haberle impedido el uso de las instalaciones deportivas del Club, como medidas de presión contra la actora, agregue ahora la prohibición del ingreso de la actora por el acceso principal de la Avda. Panamericana porque esta última medida unida a las dos anteriores es lo que la convierte en francamente arbitraria, ilegítima, y desproporcionada con relación a los fines propuestos.”*

Capítulo III: El Derecho Urbanístico. Normas Municipales de la ciudad de Córdoba, Malvinas Argentinas, Rosario, Funes, Luján de Cuyo.

1) La Normativa de la Provincia de Buenos Aires.

Las urbanizaciones cerradas residenciales son un fenómeno complejo y en su regulación confluyen el Derecho público y privado. El Derecho administrativo, de competencia provincial y municipal¹⁸⁷ legisla sobre los aspectos urbanísticos, es decir establece las pautas necesarias para la ordenación del uso del suelo. El Derecho civil, de competencia de la Nación (artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional Argentina¹⁸⁸) debe contemplar los derechos de los titulares de las partes privativas y su vinculación con los sectores de uso común.

En Buenos Aires existe normativa provincial que regula estos emprendimientos. El Decreto- Ley 8912/77 de Ordenación Territorial y uso del suelo establece las pautas generales que deben observar los municipios de esta provincia al regular el uso, subdivisión y equipamiento del suelo. El Decreto ley está reglamentado por el decreto 9404/86. El Decreto- Ley 8912/77 en el Capítulo V del Título III, artículo 64 y subsiguientes, legisla sobre los *Clubes de Campo*.

El artículo 64 del Decreto Ley 8912/77 establece que: “Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

¹⁸⁷ Artículo 121 de la Constitución Nacional Argentina: “Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación.” Artículo 2611 del Código Civil Argentina: “Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo”.

¹⁸⁸ Artículo 75 de la Constitución Nacional Argentina: “Corresponde al Congreso”, inciso 12: “Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales código alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones...”

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible....”

El decreto 27/98 del Gobernador de la provincia de Buenos Aires y la Resolución 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo reglamentan el tipo de urbanización cerrada denominado *Barrio Cerrado*.

El artículo 1 del decreto 27/98 dice que: “Se entiende por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.”

El artículo 2 del decreto continúa: “Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos en que corresponda, el Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados.”. Es decir, para la localización de barrios cerrados en zona rural debe materializarse el cambio normativo correspondiente, y establecer esa zona como zona urbana.

El decreto 1727/02 del Gobernador de la provincia de Buenos Aires crea el Registro Provincial de Urbanizaciones cerradas residenciales. Conforme a esta norma, se deberán registrar las urbanizaciones cerradas residenciales que cuenten con convalidación técnica definitiva, y su inscripción es condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades integrantes de los emprendimientos.(art. 7)

En este capítulo estudiaremos el Derecho urbanístico que regula las urbanizaciones cerradas residenciales en la ciudad de Córdoba, Rosario, Funes y Luján de Cuyo, que en sus territorios han sufrido fuertemente el impacto de estos emprendimientos. En las provincias a las que pertenecen, es decir Córdoba, Santa Fe y Mendoza no existen normas provinciales que regulen los complejos cerrados.

2) La Ordenanza 8606/91 y modificatorias de la Ciudad de Córdoba. Las Urbanizaciones Residenciales Especiales.

En la provincia de Córdoba, han regulado los aspectos urbanísticos del espacio residencial amurallado los municipios. En la ciudad de Córdoba reglamenta el tópico la Ordenanza 8606/91 modificada por la Ordenanza 10.760/04, que derogó la Ordenanza

9056/93, que había incorporado el artículo 13 bis. La normativa de la ciudad de Córdoba denomina a estos emprendimientos *Urbanización Residencial Especial*. El artículo 11 de la Ordenanza 8606/91 establece que es de aplicación a éste tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, reguladas por la Ordenanza 8060/85 y complementarias, en todo lo que no se opongan a la Ordenanza sobre Urbanizaciones residenciales especiales.

El decreto 13/1 del intendente municipal de Córdoba de fecha 12 de diciembre de 2003, suspendió la aprobación de Urbanizaciones Residenciales Especiales (ordenanza 8606, sus modificatorias y normas vinculadas) y Loteos Rurales (Ordenanza 8060, sus modificatorias y normas vinculadas) por un período de 90 días a partir de la fecha de publicación del decreto, en el área rural o industrial dominante (Patrones K, L, N de la Ordenanza 8252/86) ubicada en el arco Este y Sur, por fuera de la Avenida Circunvalación, en el área comprendida desde la Ruta N° 9 Norte en sentido horario hasta la Ruta N° 20.

Esta suspensión es motivada por el creciente proceso de ocupación de las áreas rurales dominantes y bajo explotación agrícola, que constituyen el Cinturón Verde de la Ciudad de Córdoba, con uso residencial bajo la modalidad de Urbanizaciones Residenciales Especiales y Loteos Rurales. La zona de explotación agrícola bajo riego se estaba reduciendo significativamente por la extensión de la mancha urbana que involucraba la invasión de tierras productivas, por la fuerte presión inmobiliaria en estas zonas. Proliferaron también, en el sur de la ciudad, *countries* encubiertos bajo la modalidad de loteos rurales.

Durante el plazo de suspensión de éstas autorizaciones la Secretaría de Infraestructura, Servicios Públicos y Ordenamiento Territorial debía proponer las modificaciones a las Ordenanza 8606/91 y 8060/85, tendientes a una complementación armónica entre el uso residencial de baja densidad y el uso rural de las áreas de explotación frutihortícola.

El decreto 208 de fecha 13 de febrero de 2004 hace extensiva la suspensión impuesta en el decreto 13/1 a las operaciones de subdivisión reguladas por la ordenanza 8060/85, en la misma área, porque los fraccionamientos rurales también se realizaban a través de las operaciones de subdivisión reguladas por la Ordenanza 8060/85.

El decreto 915 de fecha 23 de abril de 2004 prorroga la suspensión impuesta por los decretos 13/1 y 208 de fecha 13/02/04 por el plazo de 30 días y/o hasta la aprobación de la ordenanza elevada oportunamente.

En los fundamentos de la propuesta de normativa de Áreal Rural de la Dirección de Urbanismo se pone de manifiesto la situación en esta zona.

La ciudad de Córdoba, dice el informe, ha superado el millón de habitantes. Córdoba no escapa a las características de cualquier ciudad latinoamericana en lo que respecta a los desequilibrios socio-espaciales en términos de problemas ambientales, de infraestructuras, equipamiento, transportes, congestión del tránsito, fragmentación etc..

En la última década, el proceso de crecimiento de la ciudad de Córdoba muestra una acentuada tendencia a expandirse territorialmente a baja densidad y en forma dispersa. Esto es producto de diversos factores, entre los cuales ha incidido notablemente el fenómeno de las urbanizaciones cerradas residenciales, la aparición de un nuevo producto el loteo rural, que según la regulación normativa constituye residencia de apoyo a la actividad agropecuaria, pero derivó en la práctica en localizaciones de pseudo *countries* con baja inversión de infraestructura y sin espacios de uso común, ocupando principalmente tierras bajo riego de alta potencialidad productiva al sur de la ciudad.

Existen además situaciones ilegales como loteos fraudulentos en zonas no urbanizables, que dejaron instalados barrios con dificultades en la provisión de infraestructura y servicios.

Las políticas de vivienda de interés social han producido numerosos cambios en la periferia rural de la ciudad, concretando asentamientos residenciales que luego implican altísimos costos de extensión de infraestructura aunque el precio inicial de la tierra sea muy bajo.

El informe de la Dirección de Urbanismo constata que la ciudad de Córdoba no es ajena al fenómeno de creciente consumo de suelo en áreas metropolitanas, problemática que enfrentan las ciudades a escala mundial. En efecto en el período intercensal 1991-2001, el crecimiento en extensión de la ciudad resulta sensiblemente superior a la tasa de incremento poblacional.

La problemática registra entre otras las siguientes características:

- proliferación de núcleos residenciales en el interior de áreas de explotación agrícola que implican riesgos para la salud humana al quedar expuestos a efectos que derivan del uso de agroquímicos.
- presión inmobiliaria sobre tierras productivas que cuentan con infraestructura de riego con la consecuente reducción del área cultivada.

- manipulación de la demanda de tierras para sectores carenciados de la población, en función de intereses especulativos con la consiguiente presión por “regularizar” situaciones de hecho.
- dificultad y altos costos para la extensión de infraestructuras y servicios urbanos a los enclaves dispersos. (calles, veredas, transporte, seguridad, salud, educación, agua, desagües, energía eléctrica, alumbrado, etc.).
- extensiones anárquicas, desarticuladas, y de alto costo social, ambiental y económico para el conjunto de la ciudad.
- tendencia a la baja de la densidad poblacional general de la ciudad que conspira contra las posibilidades de acumular masa crítica que permita resolver problemas estructurales como el transporte y cloaca, entre otros.

El Cinturón Verde de la ciudad de Córdoba tiene gran relevancia por su extensión y por su potencial productivo. En esta ciudad una extensa superficie sin urbanizar, representa una oportunidad para promover la actividad productiva y articular zonas de amortiguación e intercambio entre lo urbano y rural. A comienzos del año 2003 esta superficie era de 20.000 hectáreas. Entre las diversas producciones del Cinturón Verde se mencionan las hortalizas pesadas y livianas, durazno, flores, plantas ornamentales y aromáticas. Se encuentran en sus diversas formas: áreas hortícolas, de granja y viveros. Hoy se registra significativa producción de soja. El Departamento Capital constituía en el año 2000 el principal productor de hortalizas de la provincia de Córdoba.

El estudio de la Dirección de Urbanismo concluye que en el área rural de la Ciudad de Córdoba es necesario planificar el uso de los recursos disponibles potenciando y preservando sus cualidades, tendiendo a salvaguardar la doble condición del área bajo análisis como sustrato de actividades productivas y de recursos ambiental y paisajístico, evitando la erosión, degradación, contaminación y/o modificación de las características tipográficas.

El 9 de septiembre de 2004, el Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba sanciona las ordenanzas 10760, 10761, 10762, 10763 y 10764, que tiene como base los proyectos remitidos por el Poder Ejecutivo, y la propuesta elaborada por la Dirección de Urbanismo.

La Ordenanza 10760/04 modifica la Ordenanza 8606/91 que regula las Urbanizaciones Residenciales Especiales y deroga la Ordenanza 9056/93.

a) Concepto de Urbanización Residencial Especial.

El artículo 1 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba dice:
“Denominase *Urbanización Residencial Especial* a toda división de la tierra que reúna las siguientes características básicas:

a) Se efectúe en las zonas y con las condiciones que se enumeran en el artículo 2°.

b) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de 50,00(cincuenta) hectáreas si se localiza exteriormente a la traza de la Av. Circunvalación, y de 15,00 (quince) hectáreas si se localizan dentro de éste límite. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión siempre que los informes de los organismos técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto del sector, se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el artículo 2°. Estas mayores dimensiones podrán superar hasta un veinte por ciento (20%) la superficie establecida para localizaciones internas a la Avda. De Circunvalación y hasta un treinta por ciento (30%) aquellas externas a la misma.

c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial, las que, juntamente con las especificadas en d), constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.

d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.

e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.”

Es decir la Urbanización Residencial Especial es *un emprendimiento conformado por parcelas destinadas al uso residencial y superficies destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, ambos tipos de superficie deben constituir un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídicamente inescindible. El conjunto debe ser un perímetro cerrado.*

Las Urbanizaciones Residenciales especiales están constituidas por parcelas individuales destinadas a la construcción de viviendas y parcelas comunes, es decir de uso de

todos los titulares de parcelas individuales, destinadas a actividades deportivas recreativas y sociales.

Entre las parcelas individuales y sectores comunes debe existir una relación funcional y jurídica que integre el emprendimiento como un todo inescindible. Funcional significa que el uso o función común le da cohesión, la afectación a esa finalidad lo mantiene unido. Pero es necesario además, que ese destino esté asegurado para lo cual habrá que recurrir a una figura jurídica apropiada que integre los diversos sectores.¹⁸⁹

La Ordenanza no regula como debe materializarse el cerramiento, y es un punto muy importante porque el levantamiento de muros establece barreras visuales y atenta contra la vida de la calle como espacio público. Debería establecerse la obligatoriedad de que el cerramiento sea transparente con alambrado forestado, para solucionar en parte el problema.

Carlos Osorio propone que, los bordes del predio a fraccionar se resuelvan con lotes que posean un único frente sobre las calles externas a la urbanización y que no formen parte del ente jurídico que agrupa a los demás lotes. De esta manera se aseguraría que la calle tenga usos residenciales, comerciales, etc., como cualquier calle.¹⁹⁰

La Ordenanza distingue las dimensiones que deben tener estas urbanizaciones, si se localizan dentro de la traza de la Avenida circunvalación la dimensión máxima es de 15 hectáreas, fuera de ese límite 50 hectáreas. Sin embargo, autoriza casos especiales de mayores dimensiones, previo informe de los organismos técnicos, la Ordenanza 10760/04 ha limitado esta permisión, las mayores dimensiones sólo podrán superar el 20% de la superficie establecida para localizaciones internas a la Avenida. de Circunvalación y hasta un 30% las externas a la misma. Estos límites se fijan a los fines de evitar interrupciones a la trama urbana.

Artículo 3 Ordenanza 8606/91: “Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas, constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración”.

¹⁸⁹ Marcela Sandra Molina, *Los clubes de campo su régimen jurídico*, Revista del Notariado N° 829, pág. 195.

¹⁹⁰ Carlos Osorio, *Os condominio fechados*, en *O Espaço do Público*, Memoria del IV Seminario Internacional de la Unidad Temática de Desarrollo Urbano, Río Claro, 5 y 6 de julio de 2001, Red de Morcociudades, Editado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas, pág. 54.

El artículo 5 de la Ordenanza que estudiamos establece: “Deberá existir el dominio individual da cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el organizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada”.

El artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional establece la facultad del Congreso de dictar el Código Civil, mientras que el poder de policía administrativo está dentro de los poderes no delegados al gobierno nacional por las provincias. El Código Civil regula como materia propia los derechos reales y creditorios. En el dominio, y como norma de carácter general, el artículo 2611 determina que “las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo”. Este principio claro en hipótesis, resulta en la práctica de difícil delimitación. Por una lado por las distintas concepciones del contenido y límites del interés público y su relación con el derecho real de dominio. Sin embargo es evidente que, los ordenamientos administrativos, incursionan en cuestiones típicas de derecho privado, si al conformar su organización en figuras como los parques industriales, los cementerios privados, o las urbanizaciones cerradas residenciales, determinan el derecho real sobre el cual debe constituirse o la forma jurídica que deben adoptar.¹⁹¹

El artículo 5 de la Ordenanza 8606/91 es inconstitucional en cuanto establece el deber de constituir el derecho real de dominio sobre las parcelas individuales.

Esta disposición ¿significa que no se puede constituir condominio sobre las parcelas de uso residencias? No es este el espíritu de la norma, que habla de dominio individual. Esta expresión parece referirse a que se deben constituir derechos reales de manera que estas parcelas pertenezcan a sus dueños privativamente y no en conjunto a todos los propietarios de la Urbanización Residencial Especial. Es inconstitucional porque regula materias propias de Derecho Civil.

El artículo 3 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba dice textualmente: “Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas constituirán respecto de esta

¹⁹¹ Alicia J. Stratta, “Las Urbanizaciones especiales. Su organización y régimen dominial. Acotaciones al decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires”, *El Derecho*, t. 122, pág. 911.

urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.”

El artículo 5 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba, regula “Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el organizador proponga y que la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.”

El artículo 6 de la Ordenanza mencionada, dispone: “El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.”

El artículo 3 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba, exige que el área recreativa y residencial, constituyan un conjunto inmobiliario o un todo inseparable, garantizado a perpetuidad. La constitución de las simples asociaciones civiles según los artículos 1764 y 1767 del Código Civil argentino¹⁹², aplicables por la remisión que realiza el artículo 46 del mismo cuerpo legal a las normas de las sociedades civiles, puede realizarse por un plazo determinado de tiempo o por un término ilimitado de tiempo, en este último caso la asociación concluye cuando lo exija cualquiera de los socios. Por este motivo los estatutos fijan el plazo de duración de noventa y nueve años. La ley 19.550 de sociedades comerciales en su artículo 11 exige que el instrumento constitutivo, debe contener el plazo de duración, que debe ser determinado. De lo expuesto queda demostrado que no se puede garantizar que las áreas recreativas y privativas constituyan un todo inseparable garantizado a perpetuidad, con la organización de las urbanizaciones cerradas residenciales a través de formas societarias.

El artículo 5 de la Ordenanza 8606/91 establece que se debe constituir derecho de dominio sobre las parcelas residenciales y que la Municipalidad debe aprobar las alternativas que proponga el organizador que mejor se adecuen para la organización legal de las superficies de uso recreativo. La Municipalidad en el año 1995, en el decreto 331 serie D y en

¹⁹² Artículo 1764 del Código Civil argentino “ La sociedad termina con el lapso de tiempo por el cual fue formada, o al cumplirse la condición a que fue subordinada su duración; aunque no estén concluidos los negocios que tuvo por objeto”. Artículo 1767 del Código Civil Argentino “ La sociedad contraída por término ilimitado se concluye cuando lo exija cualquiera de los socios, y no quieran los otros continuar en la sociedad”.

el decreto 315 serie D, mediante los cuales aprueba el anteproyecto de las Urbanizaciones residenciales especiales *Jockey Club* de Córdoba y de *Los Carolinos S.A.* solo hace mención que se presentaron estatutos del ente jurídico, que en el Expediente del *Jockey Club* se analizó la documentación en un dictamen de asesoría letrada¹⁹³, pero no se aprueba la propuesta realizada por el organizador. En los expedientes posteriores no existe mención ni aprobación alguna, respecto de la organización jurídica de la Urbanización residencial especial.

El artículo 6 de la Ordenanza 8606/91 de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba exige que previo a la ejecución del proyecto aprobado debe constituirse el ente jurídico. Sin embargo las Urbanizaciones residenciales especiales cuentan con decreto aprobatorio de la Urbanización ya ejecutada, y no se ha constituido el ente jurídico o se ha constituido luego del decreto aprobatorio Municipal. Se concede el uso exclusivo de las calles, cedidas al dominio público, al Ente Jurídico encargado de la Administración cuando es un ente inexistente al momento de dictarse la resolución.

El artículo 6 de la Ordenanza 8606/91, establece la constitución de una persona jurídica, es inconstitucional. Una norma local no puede legislar sobre la forma jurídica de la urbanización, en este caso mediante la creación de derechos personales, porque son temas de Derecho Civil, de competencia legislativa del Congreso Nacional.

Ver más detalles sobre la constitución de los entes jurídicos en el Capítulo IV apartado 6) bajo el título: “El encuadre en el ámbito de los derechos personales. Las formas societarias”

b) Superficies destinadas a calles y espacios verdes.

El artículo 7 de la Ordenanza 8606/91 dispone que “Las superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijen en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose la Municipalidad de Córdoba, el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.” La Ordenanza 10760/04 incluyó en este artículo a los espacios verdes, antes sólo se mencionaban las calles.

¹⁹³ El dictamen de Asesoría Letrada N° 42/95 se expide sobre la organización de la urbanización residencial especial a través de servidumbres, pero el Estatuto de esa urbanización constituye una asociación civil en los términos del artículo 46 del Código Civil argentino, sin establecer servidumbre alguna.

El precepto establece que, dentro de la urbanización cerrada, las calles y espacios verdes son de dominio público y se otorga en concesión el uso exclusivo de las mismas, debiéndose pagar un canon por la concesión de uso.

Manuel María Diez define el dominio público siguiendo las ideas de Balbé y dice que es “un conjunto de bienes de propiedad del Estado (*lato sensu*), afectados por ley al uso directo e indirecto de los habitantes”.¹⁹⁴ Marienhoff lo define de la siguiente manera: “Dominio público es un conjunto de bienes que, de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenece a la comunidad política pueblo, hallándose destinados al uso público- directo o indirecto de los habitantes”. Nos explica que el dominio público es inalienable e imprescriptible y que un bien sometido a su régimen debe ser afectado al uso público directo o indirecto.¹⁹⁵ Fiorini afirma que, el dato que condiciona la existencia de esta clase de bienes es su afectación al uso público.¹⁹⁶

El uso común de los bienes de dominio público corresponde en general a la colectividad, a los miembros de la comunidad. El uso común se ejerce por el público colectivamente y en general, por ejemplo la navegación en los ríos. Puede ser directo como circular por las vías de tránsito. O es indirecto, cuando el bien de dominio público está afectado a la prestación de un servicio público, ciertos servicios públicos tienen por objeto proporcionar a los usuarios prestaciones que son realizadas sobre el dominio público, por ejemplo el supuesto de los ferrocarriles explotados por el Estado. Marienhoff agrega que debe tratarse de un “bien final o bien de uso”, con lo que quiere significar que la cosa es directamente utilizada para la prestación del servicio público.¹⁹⁷ En algunos casos los bienes son utilizados por la misma administración, por ejemplo si se trata de una fortaleza o un buque de guerra.¹⁹⁸

El uso especial es el que únicamente pueden realizar aquellas personas que han adquirido la respectiva facultad, conforme al ordenamiento vigente, se adquiere por permiso, concesión o prescripción. Es un uso privado, exclusivo que ejercen personas determinadas sobre el bien de dominio público, que aumenta la esfera de acción y el poderío económico de

¹⁹⁴ Manuel María Diez, *Derecho Administrativo IV*, Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1969, pág-. 358.

¹⁹⁵ Miguel S. Marienhoff, *Tratado del Dominio público*, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1960, págs. 141, 25 y ss.

¹⁹⁶ Bartolomé Fiorini, *Manual de Derecho Administrativo*, Segunda parte, La Ley, 1968, pág. 955.

¹⁹⁷ Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pág. 116 y 117.

¹⁹⁸ Manuel María Diez, Obra citada, págs. 453 y ss.

los particulares. Por ejemplo la instalación de quioscos en dependencias del dominio público, la utilización de aceras por los propietarios de cafés y confiterías.¹⁹⁹

El uso especial tiene como límite el uso común. Por ello sólo puede existir siempre que no signifique un menoscabo sustancial al uso de todos los habitantes. La autoridad administrativa debe tomar las providencias necesarias para que ello no ocurra.

El interés general sobre el dominio público cuyo beneficio el Estado ejerce su derecho de propiedad debe ser resguardado de toda posible disminución. Si una ocupación ocasiona graves perjuicios al dominio, el interés público se ve comprometido porque corre el riesgo de no ser atendido o serlo insuficientemente.²⁰⁰

La administración pública puede dar permisos para usar en forma privativa ciertas partes del dominio público, bajo la condición que ese uso excepcional no modifique el uso habitual de la colectividad.

El principio general es que el dominio público no es susceptible de utilización privada (concesión de uso o permiso de uso), cuando ésta degrada o afecta el uso público general.²⁰¹

De lo reseñado brevemente, se desprende que si pertenece a la esencia del dominio público ser afectado al uso público, no puede otorgarse el uso exclusivo de un bien bajo este régimen a un determinado ente jurídico, como dispone el artículo 7 de la Ordenanza 8606/91. El artículo 2341 del Código Civil Argentino dispone: “Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado...”. No puede concederse como uso especial todo el uso de la cosa, o sea el uso exclusivo, haciendo que deje de existir el uso común de la colectividad. El uso público de las calles y vías de circulación consiste en transitar por ellas, no puede jurídicamente y lícitamente concederse un uso especial, que impida que los miembros de la colectividad transiten por esas vías, porque se cercena en su totalidad el uso público. La concesión así otorgada está viciada de nulidad.²⁰²

El art. 7° de la Ordenanza 8606/91 es inconstitucional porque modifica el régimen jurídico de bienes de dominio público. Corresponde a la Nación atribuir o asignar el carácter público de un bien, pues determina el régimen jurídico al que están sometidas las cosas (art.

¹⁹⁹ Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pag. 319 y ss. Manuel María Díez, Obra citada, pág. 475 y ss.

²⁰⁰ Manuel María Díez, Obra citada, pág. 481.

²⁰¹ Rafael Bielsa, *Derecho Administrativo (quinta edición)*, tomo III, Depalma, 1956, pág. 427 y 428.

²⁰² Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pag. 382.

75 inc. 12 Constitución Nacional²⁰³).²⁰⁴ El artículo 2340 inciso 7 del Código Civil Argentino ha establecido el carácter dominial de las calles, y el art. 2341 del mismo Cuerpo legal dispone que las personas particulares (se refiere a las personas que integran la comunidad) tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado.

Las zonas de espacios verdes según art. 7 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba que, se afectarán al uso exclusivo, es decir están dentro del complejo y sólo aprovechan a sus residentes. Difieren de esta disposición las Ordenanzas de Malvinas Argentinas, de Rosario, de Funes y Luján de Cuyo que disponen que, quedan afectadas al uso público, ya se trate en el mismo predio o, en uno diferente cuando el complejo tenga áreas de recreación, estas zonas deben ser cedidas al Estado, se afectan al beneficio de toda la comunidad.

Art. 8° Ordenanza 8606/91 modificado por la Ordenanza 10760/04: “Los espacios verdes conformarán una o más parcelas con frente o frentes a calle pública, y para su trazado será de aplicación las consideraciones efectuadas en el Art. 70° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. El cómputo de estas superficies verdes, podrá ser considerado como integrante del valor porcentual que dispone la presente norma para el parcelamiento de las áreas destinadas al uso de actividades deportivas, recreativas, y sociales. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo”

El artículo 9 de la Ordenanza que estudiamos regula que “El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente y por cuenta del ente jurídico que represente al fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgada.”

²⁰³ Artículo 75 inciso 12 Constitución de la Nación Argentina: “Dictar los códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; y especialmente leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y nacionalidad, con sujeción al principio de nacionalidad natural y por opción en beneficio de la argentina; así como sobre bancarrotas, sobre falsificación de la moneda corriente y documentos públicos del Estado, y las que requiera el establecimiento del juicio por jurados.”

²⁰⁴ Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pág. 156 y ss.

El artículo 67 de la Ordenanza de la Ciudad de Córdoba 86060/85, que regula las urbanizaciones en general, dispone que los urbanizadores deben transmitir al dominio público municipal una superficie del 10%, que se destinará a espacios verdes y el 5% destinado a Equipamiento comunitario y uso Institucional. El artículo 13 de la Ordenanza de Urbanizaciones Residenciales especiales dispone que esos porcentajes se computarán sólo sobre el total de parcelas destinadas a vivienda.

El artículo 70° de la Ordenanza 8060/85 regula: “Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse: **a** - Como plazas circundadas por calles en su totalidad. **b** - Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.”

Las superficies destinadas a espacio verde antes de la reforma de la Ordenanza 10760/04 se consideraban incluidas dentro del área destinada a las actividades recreativas. Es decir, no se transferían al dominio público; excepto si se incumplía la obligación de mantenimiento de calles y espacios verdes y caducaba la concesión de uso exclusivo de las calles. (artículo 8 in fine y artículo 9 de la Ordenanza 8606/91 de la ciudad de Córdoba).

Con respecto a este tema cabían dos posibles provisiones, la de mínima, que la superficie susceptible de ser donada se delimitara claramente y en una localización adecuada y conveniente en forma previa a la aprobación definitiva, para evitar que se intentase ceder los espacios desperdigados y remanentes, y la de máxima, que dicha superficie se donara juntamente con las calles y de la misma manera que estas, últimas, se ceda el uso en forma exclusiva.²⁰⁵ Ninguna de estas medidas adoptaba la Municipalidad de Córdoba, se corría el riesgo señalado, que se cedieran espacios públicos remanentes si ocurría la caducidad de la concesión de uso exclusivo de las calles o su nulidad.²⁰⁶ La Ordenanza 10760/04 adoptó la solución de máxima.

La nueva ordenanza incorpora el artículo 18 a la Ordenanza 8606/91: “Se deberá prever en el diseño de la urbanización, áreas sin ocupación edilicia (que podrán formar parte de parcelas destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales) a fin de lograr materializar futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes

²⁰⁵ Carlos Osorio, Obra citada, pág. 53.

²⁰⁶ El decreto 2039/2001 en el artículo 3° se acepta la donación de superficies destinadas a calles, no menciona espacios verdes. En el art. 4 dice que el departamento Patrimonial de la Dirección de contaduría procederá a efectuar la traslación del dominio de las calles, pasaje peatonal y espacios verdes indicando su ubicación. En el decreto 27/2001 el art. 2 y 3 sólo menciona e individualiza la donación de calles, ídem en el decreto 84/99. El decreto 6117/98 en el art. 2° acepta la donación de las superficies destinadas a calles y las correspondientes a la totalidad de la Urbanización Residencial, de conformidad a los planos visados por la Dirección General de Catastro.

ubicados en bordes opuestos (mínimo: un espacio por cada borde), para el caso de darse los supuestos previstos en el Art. 9° de la Ordenanza N° 8606/91, o el caso de revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización”.

Para el caso de que el emprendimiento se transforme en una urbanización abierta se realizan las previsiones necesarias para que sea posible integrarla a la trama urbana materializando conectividades viales entre los sectores colindantes y que no constituya una barrera.

No obstante, que los artículos 7 y 9 de la Ordenanza de urbanizaciones residenciales de la Ciudad de Córdoba establecen claramente que el ente jurídico tiene a su cargo el pago de un canon y el mantenimiento de calles, en los decretos²⁰⁷ que aprueban las Urbanizaciones residenciales, se confunden las dos obligaciones y se dispone que en concepto de canon se hará el mantenimiento e higiene de las calles y espacios recreativos, y que quedan a cargo de la Municipalidad de Córdoba los gastos de conexión y consumo de energía eléctrica de las calles internas de la Urbanización cerrada. Esto viola los artículos mencionados, y configura una notable injusticia, ya que se equipara la situación de los vecinos de estas urbanizaciones, que tienen el uso exclusivo de las calles internas, a los vecinos del resto de la ciudad que viven en zonas con calles sometidas al uso público. Las urbanizaciones privadas no pagan el canon, por la concesión de uso exclusivo de las calles, y además, todos los vecinos de la ciudad pagan la electricidad para el alumbrado de las calles que sólo ellos usan.

c) Localización.

El artículo 2 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba establece:

“ Las Urbanizaciones Residenciales Especiales no podrán localizarse en la zona **M** definida por la Ordenanza N° 8256/86 ni en los sectores de las zonas **L** y **N** de la misma Ordenanza graficadas en el plano que se adjunta como Anexo Gráfico I con una (1) foja útil. Estos sectores corresponden al área rural productiva de la Ciudad y sus designaciones catastrales se detallan a continuación:

Distritos: 18, 19, 22, 25, 27, 29 y 32 completos.

²⁰⁷ Decretos del Intendente Municipal de Córdoba números 2039/2001, 27/2001, 89/1999, 611/1998.

Distrito 2 – Zonas: 2, 3, y 4, sólo parte externa a la Avda. de Circunvalación.

Distrito 16 – Zonas: 2 a 12 inclusive.

Distrito 17 – Zonas: 1 a 9 inclusive, parte de la Zona 10 y Zonas: 11, 15 y 20.

Distrito 20 – excluidas las Zonas 17, 18 y 10 – Manzanas 2, 3, 4 y 5.

Distrito 21 – excluida la Zona 9 – Manzanas 3 y 4.

Distrito 23 – excluida la Zona 13 parcialmente.

Distrito 24 – excluida las Zonas 15 a 17, y las Manzanas 32 a 35 de la Zona 14.

Distrito 26 – Zonas 21, 22, 24, 25 y 29 a 33.

En el resto de las zonas, la localización deberá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal previo informe del Organismo Técnico competente, y se ajustará a los condicionamientos establecidos en la presente norma y a las disposiciones de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

La posibilidad de localización dentro de la traza de la Avda. de Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse, en este caso, sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales”.

La localización antes de la reforma del año 2004 podía hacerse prácticamente en todo el ejido municipal mediante autorización del Departamento ejecutivo, previo informe favorable emitido por los órganos de aplicación. Sólo se prohibía su ubicación en la zona

destinada a las actividades peligrosas, explosivas, nocivas o inflamables. (Zona ‘M’ Ordenanza N° 8256/86 art.66)

Era preocupante la localización en cualquier zona dentro del ejido municipal, abarcando tanto las zonas residenciales, como las urbanas y rurales. Dentro de las zonas destinadas normativamente a usos rurales se encontraban áreas bajo riego, muy productivas, y áreas sin producción, que poseen tal categorización por no poseer infraestructura necesaria para otros usos. Era necesario preservar las actividades productivas de la ciudad, determinando áreas de prohibición para la localización de estas urbanizaciones.²⁰⁸

Por otro lado, la extensión indiscriminada de la mancha urbana de muy baja densidad promedio, eleva muchísimo los costos de infraestructura de la ciudad.²⁰⁹

La Ordenanza 10760/04 ha excluido el arco Este y Sur conforme se indica en el anexo gráfico.

Se debe tener en cuenta para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no implique barreras al normal crecimiento de la trama urbana, ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

La localización dentro de la trama de la Av. Circunvalación debe efectuarse estrictamente dónde el terreno esté contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. Los accesos principales de la urbanización en este caso, se deben realizar sobre vías de la Red Vial Principal o sectorial, a fin de evitar que se incremente la intensidad del tránsito en las calles secundarias o barriales.

Asimismo se tendrá especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas del lugar y la creación de nuevas condiciones ambientales.

Artículo 17 incorporado por la Ordenanza 10760/04: “ Las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán, cuando limiten con las Zonas N y L de la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias dejar, en todo el perímetro de dicha colindancia, una calle pública de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, la que no será requerida en el caso de

²⁰⁸ Carlos Osorio, Obra citada, pág. 53.

²⁰⁹ Carlos Osorio, Obra citada, pág. 53.

lindar con asentamiento residencial preexistente. Esta calle llevará adjuntada en su costado interior respecto a la urbanización, una faja marginal de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, forestada según condiciones que establecerá oportunamente la Dirección de Parques y Paseos, que podrá computarse en el marco de lo estipulado por el Art. 69° inc. a de la Ord. N° 8060 y modificatorias. Se dispondrá además, sobre esta calle perimetral y en colindancia con la faja marginal de resguardo, un canal receptor (o canaleta serrana) para impedir el ingreso a urbanización del derrame superficial proveniente de las áreas rurales vecinas.”

Se establece la obligación de hacer una calle pública que divida la zona rural de la residencial. De acuerdo al artículo 69 de la Ordenanza 8060/85 la franja forestada podrá computarse como espacio verde, se da el caso indicado en el inciso a), es decir se considerará como espacio verde el 20% de superficie marginal a la calle de resguardo y en ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse en más del 50%. Y se obliga realizar una canaleta a continuación de la franja de 6 metros, para impedir el derrame de las áreas rurales.

d) Obligaciones del patrocinador.

Artículo 10 Ordenanza 8606/91 reformado por Ordenanza 10.760/03: El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de:

-Realizar las obras de infraestructura que se establecen en la presente y en la Ordenanza N° 8060/85 y modificatorias. Las obras de infraestructura están reguladas en la Ordenanza N° 8060/85 en el art. 74 y subsiguientes. Las obras requeridas son provisión de agua corriente potable, provisión de energía eléctrica y alumbrado público, arbolado de calle y parquización de espacios verdes, en el art. 94 se dispone que las calles deben ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón coneta (requisito no siempre cumplido en las Urbanizaciones Residenciales Especiales), en las calles deberá preverse la evacuación de aguas pluviales, parquización de espacios verdes, etc.

-Efectuar el mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios de las obras de infraestructura mientras perdure la autorización de uso exclusivo de las calles y espacios verdes.

-Efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad”.

Es acertado establecer que son obligaciones del patrocinador o ente jurídico que represente la urbanización, porque hemos visto que por decreto se aprueba la urbanización y no se ha constituido el ente jurídico.

e) Amanzanamiento y Parcelamiento.

El artículo 13 de la Ordenanza 8606/91 ha sido reformado por la Ordenanza 10760/04.

Para el amanzanamiento no serán de aplicación las disposiciones del art. 48 y 49 de la Ordenanza 8060/85, que establecen dimensiones mínimas y máximas para los lados de manzanas.

Los lados de manzana podrán proyectarse con líneas rectas y/ o curvas, no debiendo tener éstas últimas radios de curvatura menores de seis metros. (art.13 Ordenanza 8606/91 modificado por Ordenanza 10760/04)

En las urbanizaciones residenciales especiales ubicadas fuera de la Avenida Circunvalación, la superficie total destinada a las actividades deportivas, recreativas y sociales no puede ser inferior al treinta por ciento de la suma de superficies destinadas a uso residencial. (art.13 Ordenanza 8606/91)

La superficie mínima de parcela individual es mil quinientos metros cuadrados, y el frente mínimo de veinticinco metros, pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela sobre la línea de retiro mínimo de edificación de edificación de frente, posea un ancho no menor de veinticinco metros.

Las Urbanizaciones cerradas residenciales que se localizan dentro del perímetro delimitado por la Avenida circunvalación, deberán tener una superficie mínima de mil quinientos metros cuadrados. Podrá admitirse una superficie mínima de parcela de mil metros sólo cuando la superficie total destinada a actividades deportivas, de recreación y sociales, sea superior al cuarenta por ciento de la suma de superficies destinadas a uso residencial. (art. 13 bis Ordenanza 8606/91 incorporado por Ordenanza 9056/93)

El frente mínimo de parcela individual, en las urbanizaciones con esta localización es de veinte metros, pueden admitirse frentes menores, siempre que la parcela

sobre la línea de retiro mínimo de edificación posea un ancho no menor de veinte metros. La superficie total de parcelas de uso común no podrá ser inferior al 30% de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

La línea de edificación es la línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que con relación a cada zona estuviera determinada.

La línea municipal es la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

f) Espacios Verdes.

La superficie destinada a espacios verdes será del quince por ciento del área determinada para uso residencial. Podrán comentarse los valores que estipula el artículo 69 de la Ordenanza 8060/85. (art. 13 Ordenanza 8606/91 reformado por Ordenanza 10760/04).²¹⁰

Antes de la reforma del 2004 se consideraban incluidos dentro de los porcentajes destinados a áreas recreativas y sociales.

g) Uso y ocupación del suelo.

Sólo está permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (tal como vivienda del encargado o casero). (art.13 Ordenanza 8606/91)

²¹⁰ Artículo 69 Ordenanza 8060/85: “Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies: a - El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y canteros centrales de autopistas y vías arteriales. En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento). b - El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público, marginales al Río del Suquía de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa. c - El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio.”

En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales o comerciales. (art.13 Ordenanza 8606/91)

El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

“En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro de la Avda. de Circunvalación:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en todos los linderos: cuatro metros (4,00 m).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro de la Avda. de Circunvalación:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).-
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos:

Para lotes hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m^2) de superficie y frente menor a veinticinco metros (25 m): tres metros (3,00 m).-

Para lotes mayores de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente igual o mayor a de veinticinco metros (25m): cuatro metros (4,00 m).” (Artículo 13 Ordenanza 8606/91 modificado por Ordenanza 10760/04)

En las parcelas para usos comunes, el factor de ocupación del suelo (F.O.S) máximo es diez por ciento y el factor de ocupación total (F.O.T.) máximo es veinte por ciento. La altura máxima de edificación es de doce metros. El retiro mínimo de línea de edificación en el frente o frentes es de seis metros y en todos los linderos también de seis metros. (art.13 Ordenanza 8606/91). La altura máxima de edificación es de doce metros.

h) Trazado de la Red Vial.

No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de calle sin salida contenidas en la Ordenanza 8060/85. (art.13 Ordenanza 8606/91)

“En caso de perfiles 16, 17, 18 y 19 definidos por el Art. 14° de la citada norma, deberá dejarse el espacio necesario para los mismos pudiendo diferirse la materialización de las calles en casos especiales de accidentes topográficos, etc. y siempre que así lo aconsejen los Organismos Técnicos de Aplicación. Asimismo, para las vías laterales a cursos de agua (Perfiles 17 y 18) será factible de aplicación para el caso, los perfiles de vías peatonales siempre que las condiciones topográficas y funcionales del lugar así lo aconsejen y en longitudes limitadas.

La ejecución de obras de calles peatonales colindantes a Espacios Verdes podrá ser diferida cuando no exista, a criterio de los Organismos Técnicos competentes, necesidad funcional, según se establezca por vía reglamentaria.” (art. 13 Ordenanza 8606/91 modificado Ordenanza 10760/04)

i) Compromiso de venta de lotes.

El artículo 14 de la Ordenanza 8606/91 reformado por la Ordenanza 10760/04 dispone que, mientras no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo, y no haya sido emitida la Resolución aprobatoria de los respectivos proyectos con autorización del inicio de dichas obras, según lo establecido en el Título V de la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias, no podrá comprometerse en venta lote o fracción

alguna de la urbanización. La inobservancia de esta prohibición colocará al responsable incurso en las sanciones previstas en la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías que establece la Ordenanza 8060/85 y modificatorias, podrá abarcar sólo las obras que correspondan en la etapa a ejecutar. En tal caso, la venta de lotes será posible para las parcelas pertenecientes a la etapa sobre la que se constituyeron las garantías.

La remisión se efectúa principalmente a los artículos 150 a 156 de la Ordenanza 8060/85.

Anteriormente a la reforma de 2004 permitía comprometer en ventas lotes con menos exigencias que las establecidas en la Ordenanza 8060/85.

j) Aviso ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental.

El artículo 16 de la Ordenanza 8060/91 incorporado por la Ordenanza 10760/04 dispone que las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán presentar Aviso de Proyecto ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental.

El artículo cuya redacción no es clara impone a los patrocinadores dar Aviso de Proyecto ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental, a los fines que ésta oficina estudie el impacto ambiental de la obra proyectada.

3) La Ordenanza 417/2000 sobre Urbanizaciones Cerradas de Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires) y modificatoria.

La Ordenanza 417 del Municipio de Malvinas Argentinas fue modificada por la Ordenanza 585/03.

a) Urbanizaciones cerradas: Concepto.

El artículo 1° de la Ordenanza que estudiamos define las Urbanizaciones Cerradas: “Denomínase Urbanización Cerrada (UC) a las urbanizaciones orientadas a la producción de lotes de terreno con infraestructura destinados a uso residencial urbano de carácter permanente que admite la resolución de la circulación interna sólo a sus residentes.”

La Ordenanza no realiza la distinción entre clubes de campo y barrios cerrados que establecen las normas Decreto- Ley 8912/77, el decreto 27/98 del Gobernador de la provincia de Buenos Aires y la Resolución 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires.

La definición del art. 1 de la Ordenanza 417/00 pone énfasis en que los lotes del terreno deben poseer infraestructura.

El artículo dice que la urbanización cerrada “admite la resolución de la circulación interna sólo a sus residentes”. El verbo admitir en el Diccionario de la Real Academia Española significa aceptar, permitir. Es decir que existe la posibilidad de que mediante resolución de municipio se establezca la locomoción dentro del complejo sólo a sus residentes. Es decir, según la norma éste no es un carácter esencial de las Urbanizaciones Cerradas y debe existir resolución al respecto.

Tampoco menciona como carácter esencial de estos emprendimientos la existencia de espacios comunes destinados a esparcimientos.

b) Localización, uso del suelo y tamaño de las urbanizaciones cerradas.

El art. 2 inc. a) de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas establece que los complejos deben localizarse en zonas de uso predominantemente compatibles con el propuesto, es decir de uso residencial predominantemente, y son de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos por el Código de Zonificación vigente para la zona.

El inc. j) del art. 2 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas permite que en su interior la urbanización cerrada pueda tener usos complementarios al uso residencial predominante, conforme a la zonificación vigente, pero los mismo no deben tener limitaciones al uso de cualquier ciudadano, este decir debe permitirse el uso a cualquier persona aunque no sea residente del complejo.

El inc. b) del mismo artículo fija que la urbanización no puede tener una superficie mayor de 20 hectáreas. Esta norma reviste particular importancia, pues trata de evitar obstáculos a la trama urbana, impide la construcción de mega emprendimientos, y

puede decirse que también en el fondo existen las consideraciones sociales estudiadas en el primer capítulo.

El inciso f) del artículo 2 de la Ordenanza regula que el proyecto debe prever la integración con el entorno urbano, con la trama vial, las redes de servicios públicos, los accesos y el equipamiento comunitario. El inciso l) establece la obligación de respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, etc. y el inciso c) dispone que debe cumplir los parámetros de calidad urbano ambiental de las normativas generales.

c) Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, calles

El inc. d del artículo 2 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas determina que debe efectuarse la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, los cuales deberán establecerse en el mismo predio de origen, según lo normado por el artículo 56 de la ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 56° decreto ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires: “Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hec.)	3 m2/hab.
Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial	
En ampliaciones de áreas urbanas.		
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.

de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.”

Si la urbanización cerrada posee una parcela de propiedad común en el interior destinada a uso recreativo, la cesión con conformidad del Municipio podrá efectuarse en otro predio, agrega el inc. d) del art. 2 de la Ordenanza que comentamos.

Las zonas de espacios verdes y de reserva comunitaria, según el régimen de la Ordenanza de Malvinas Argentinas, quedan afectadas al uso público, ya se trate en el mismo predio o en uno diferente, cuando el complejo tenga áreas de recreación. Difieren estas normas de lo pautado en el art. 7 de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba que, establece que las superficies de espacios verdes se afectarán al uso exclusivo, es decir están dentro del complejo y sólo aprovechan a sus residentes. En la Ordenanza de Malvinas Argentina, estas zonas cedidas al Estado, se afectan al beneficio de toda la comunidad.

El emprendimiento privado debe estar rodeado por calles de uso público, del ancho determinado por la normativa vigente, deberán cederse gratuitamente al Municipio aquellas porciones de terreno necesarias para la configuración de las trazas. Se puede eximir de esta condición, cuando se determine que resulta inútil la conectividad urbana en la totalidad del perímetro o en alguna porción, por la existencia barrera natural o se trate de fracciones interiores o cerramientos ya constituídos. (Inc. e art. 2 Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas).

En la trama de la circulación interna, deben observarse los siguientes anchos mínimos: calles de 15 metros cuando superan los 250 metros de extensión y de 13 metros las restantes, incluso las de penetración y retorno. Los *cull de sac* tendrán un diámetro de 25 metros. (inc. g artículo 2 Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas). Un *cull de sac* es una

rotonda al final de una calle sin salida, que permite entrar y salir a un vehículo sin necesidad de dar marcha atrás.

Los accesos las calle perimetrales y de la red circulatoria interna deben ser tratados con mejorado o pavimentación, escurrimientos pluviales, iluminación pública, veredas y forestación. Cada proyecto debe ser aprobado técnicamente por las oficinas municipales competentes. (inc. o art. 2 Ordenanza 417/00 Municipalidad de Malvinas Argentinas)

Se debe forestar la urbanización y tratar los cercos y veredas sobre las calles públicas perimetrales conforme a la Ordenanza Municipal vigente. (inc. n Ordenanza 417/00 Municipalidad de Malvinas Argentinas)

El artículo 16 de la Ordenanza prohíbe plantar árboles, arbustos o erigir construcciones en las calles interiores, en los sectores asimilables a calles en las barrios cerrados organizados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o en los sectores del perímetro afectados a accesos.

El artículo 17 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas argentinas establece que la nominación de las calles internas de las Urbanizaciones Cerradas será aprobada por Ordenanza Municipal. Las calles interiores que mantenga continuidad de la trama exterior adoptarán en nombre de la calle preexistente que continúan.

El mantenimiento e higiene de las calles y espacios verdes, alumbrado y demás servicios públicos deberán estar asegurados en forma regular por la Entidad jurídica definida en el art. 8 o por el consorcio. En los casos en que se verifique el incumplimiento de estas obligaciones, el municipio retomará las funciones de su competencia natural a favor de los beneficiarios. (art. 15 Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas)

En el perímetro limitante de la Urbanización Cerrada podrán constituirse calles internas o espacios comunes desarrollados en forma paralela a dicha calle con el objeto de proveer seguridad la conjunto, siempre que no constituyan un impedimento a la integración futura con el entorno. (art. 19 Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas)

El artículo 18 seguramente fue elaborado pensando en los inconvenientes que tuvo este municipio con el caso Club Universitario de Buenos Aires, que hemos comentado en el

capítulo anterior. En ningún caso se permitirán el cierre de calles actualmente libradas al uso público, ya sea por razones de unificación o por consideración de situaciones preexistentes.

d) Cerramiento, Accesos.

Las Urbanizaciones Cerradas pueden tener cerramiento perimetral, incluso en las bocacalles que no sean accesos. Debe ser tratado de manera que no implique inseguridad para el entorno. Está prohibida su ejecución mediante muro o cerramiento ciego, excepto que se ubique detrás de una cortina vegetal (libustro, sicus, repens, etc.) en cuyo caso no deberá superar la altura de 2,50 metros. (art. 2 inc. h Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas). No se exige que sea transparente.

Los lotes perimetrales del barrio privado podrán funcionar como frentistas a calles internas de uso exclusivo, pero no deberán tener impedimentos físicos ni restricciones dominiales para abrirse al exterior por voluntad de sus propietarios (art. 2 inc. i Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas). Este inciso contempla la posibilidad de que los lotes perimetrales se incorporen a la ciudad abierta. La última parte del inciso es inconstitucional pues la posibilidad o no de constituir restricciones dominiales debe regularse por el Derecho Civil, el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional establece la facultad del Congreso de dictar el Código Civil, es decir sobre temas de derecho civil la competencia de legislación corresponde a la Nación.

Estas urbanizaciones deberán contar por lo menos con dos accesos, en diferentes lados del polígono exterior, vinculado a la trama vial principal del entorno actual o a la proyectada por el Plan Director Urbano. Los macizos mayores de 20 hectáreas constituidos como urbanizaciones cerradas preexistentes o por unificación de nuevas deberán contar con no menos de cuatro accesos en distintos lados del polígono. Algunos de estos accesos pueden mantenerse cerrados, pero se deberá posibilitar su apertura en caso de emergencia (art. 2 inc. m Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas).

En el perímetro limitante del emprendimiento podrán constituirse calles internas o espacios comunes desarrollados en forma paralela a dicha calle con el objeto de proveer seguridad, siempre que no constituyan impedimento a la integración futura con el entorno (art.

19 Ordenanza 417/00 Municipalidad de Malvinas Argentinas). Se toman precauciones para que las calles perimetrales no constituyan obstáculo para una futura integración del complejo cerrado a la ciudad abierta.

e) Reglamento urbanístico interno.

Pueden establecerse normas urbanísticas, a las que deberán adecuarse las construcciones internas, la forestación, los cercos, las veredas y equipamiento de la vía pública, a fin de conferir al conjunto alguna caracterización distintiva.

Los promotores o la asociación pueden solicitar la ordenanza específica siempre que no se vulneren los indicadores urbanísticos fijados por la normativa municipal y la oficina de urbanismo emita dictamen favorable.

f) Infraestructura.

Debe vincularse con la infraestructura actual o futura del entorno, el tendido de cables y conductos de redes de todos los servicios públicos y privados como energía eléctrica, teléfono, gas, alumbrado público, televisión por cable y similares (art. 2 inc. p Ordenanza 417/00 Municipalidad de Malvinas Argentinas).

Deberá comprometerse la cesión de las redes de infraestructura al Estado, cuando lo impongan la lógica ingenieril del servicio o la dinámica del mercado.

Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares de la calidad de la infraestructura interior (art. 2 inc. q Ordenanza 417/00 Municipalidad de Malvinas Argentinas). Este párrafo del inciso prevé el paso por las calles internas de la urbanización cerrada de conductos de infraestructura para los barrios de la ciudad abierta u otros barrios cerrados.

g) Las Urbanizaciones Cerradas de superficie no mayor de 5 hectáreas.

La subdivisión de las Urbanizaciones Cerradas que no excedan la superficie de 5 hectáreas podrá realizarse alternativamente bajo el régimen corriente de subdivisión del suelo o por el régimen establecido en la ley de Propiedad Horizontal, establece el art. 3 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas. Es decir el artículo da la posibilidad de subdividir

el terreno en parcelas o de aplicar el régimen de la ley de Propiedad Horizontal. Esta última parte que habla de la posibilidad de aplicar el Régimen de Propiedad Horizontal es inconstitucional. El artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional establece la facultad del Congreso de dictar el Código Civil, es decir sobre temas de derecho civil la competencia de legislación corresponde a la Nación, y una norma municipal no puede establecer que se debe aplicar un determinado derecho real. Sobre la inadecuación de la ley de propiedad horizontal 13.512 para constituir estos emprendimientos ver en el capítulo siguiente el apartado 5) sobre Propiedad Horizontal.

El art. 4 de la Ordenanza de Malvinas Argentinas regula que si se constituye el complejo bajo el régimen de propiedad horizontal, el consorcio será la entidad jurídica que asuma las obligaciones frente al municipio, siendo responsable de la prestación de los servicios generales que asuma.

La Municipalidad puede denegar la aprobación de este tipo de urbanización cerrada, si de evaluación particularizada surge que su constitución no garantiza la atravesabilidad presente o futura de una calle considerada vía primaria o secundaria por el Plan Director Urbano (art. 5 Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas).

h) Las Urbanizaciones Cerradas con superficie mayor de 5 hectáreas.

Artículo 6° Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas: “En este tipo de urbanizaciones, la subdivisión del suelo se realizará por aplicación del régimen fijado por las leyes de geodesia y las calles de dominio público emergentes serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los residentes en ella, en tanto la urbanización conserve el carácter originario y la entidad o asociación que los reúna garantice el cumplimiento de los servicios generales que asuma. Queda expresamente prohibido aprobar proyectos de este tipo para ser sometidos al régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512, aunque podrán contener en su interior conjuntos a subdividir bajo este régimen siempre que no superen la superficie de 5 hectáreas”

Cuando los barrios privados tienen una superficie mayor de 5 hectáreas la Ordenanza prohíbe el régimen de propiedad horizontal y establece la subdivisión de acuerdo al régimen de las leyes de geodesia, es decir en parcelas independientes, cada una tendrá su nomenclatura catastral única.

La Ordenanza establece que las calles serán de dominio público y se afectarán por Ordenanza al uso exclusivo de los residentes de las Urbanizaciones cerradas. La norma municipal se aparta del decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires que contempla en el art. 1 la posibilidad de constituir clubes de campo mediante la creación de parcelas independientes, que permite en el inc. d del mismo artículo optar por mantener en propiedad privada las áreas de circulación interna.

Ya hemos señalado en este capítulo en el apartado 2.b que es de la esencia del dominio público su afectación al uso público, es decir el uso en beneficio de la comunidad y por lo tanto no puede afectarse al uso exclusivo de los residentes del conjunto. La afectación es nula. La norma es inconstitucional porque modifica el régimen jurídico de bienes de dominio público. Corresponde a la Nación atribuir o asignar el carácter público de un bien, pues determina el régimen jurídico al que están sometidas las cosas (art. 75 inc. 12 Constitución Nacional).²¹¹ El artículo 2340 inciso 7 del Código Civil Argentino ha establecido el carácter dominial de las calles, y el art. 2341 del mismo Cuerpo legal dispone que las personas particulares (se refiere a las personas que integran la comunidad) tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado.

El artículo dispone que las calles estarán afectadas al uso exclusivo de los residentes, en tanto la urbanización conserve el carácter originario, y la entidad o asociación que los reúna garantice el cumplimiento de los servicios generales.

Se establece la posibilidad de afectar sectores en el interior del complejo al régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 8 de la Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas dispone que las urbanizaciones cerradas de superficie mayor de 5 hectáreas deben constituir una entidad jurídica integrada por los propietarios de cada parcela, que será la propietaria de las áreas recreativas y de esparcimiento y en su caso responsable de los servicios generales que asuma. La entidad representará ante el municipio los propietarios. Esta norma también es inconstitucional pues corresponde al Derecho Civil regular sobre derechos personales o reales, la disposición está estableciendo la constitución de derechos personales y por lo tanto no están en la competencia legislativa local del Municipio, corresponde al Congreso Nacional su regulación. (art. 75 inc. 12 Constitución Nacional)

²¹¹ Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pág. 156 y ss.

El artículo 9 fija el contenido de los Estatutos de la Entidad jurídica.: “Los Estatutos de esta Entidad Jurídica, deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; la representación, derechos y deberes de sus miembros; la forma de administración de la entidad; la determinación de las áreas que conforman su patrimonio inmobiliario; las modalidades de gestión de los servicios a su cargo y el modo de afrontar los gastos comunes; las servidumbres reales; restricciones urbanísticas especiales autorizadas por ordenanza especial y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento de la entidad.”

El artículo 10 de la Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas regula que con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela de uso residencial debe constituirse el derecho real de servidumbre de uso a perpetuidad sobre las áreas verdes y recreativas, que sean de propiedad común de la entidad, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente. La norma local es inconstitucional pues legisla sobre la constitución del derecho real de servidumbre, un tema de derecho Civil de competencia legislativa de la Nación. Sobre la imposibilidad legal de constituir este derecho de servidumbre ver en el capítulo IV el apartado 4.

El trazado de las calles interiores debe garantizar la accesibilidad desde la trama exterior, con los parámetros establecidos en el inciso m) del artículo 2º, previendo su integración con el entorno. Puede ser ortogonal o mediante trazados de calles curvas y debe considerar en su interior la continuidad de la traza vial principal del partido. (art. 7 Ord. 417/00 de Malvinas Argentinas). En la última línea este artículo impone el deber de continuar con las calles la traza vial principal del partido, se toman precauciones para el caso de la futura integración del barrio privado al resto de la ciudad.

i) Unificación funcional de Urbanizaciones Cerradas.

La Municipalidad puede aprobar la solicitud de unificación de Urbanizaciones Cerradas linderas, si se observan los requisitos establecidos en el art. 11 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas.

- Se debe acreditar la unidad jurídica de la Entidad que asuma las obligaciones emergentes del tipo urbanístico adoptado.

- No debe exceder el conjunto la superficies de 20 hectáreas, con excepción de que se unifiquen macizos que ya estén integrados físicamente en una superficie mayor.
- Adecuar en todos los parámetros posibles, las características de la nueva urbanización a las condiciones del Capítulo 2 de la Ordenanza y normativas generales que regulan la figura urbanística.
- Las calles que dividen las Urbanizaciones Cerradas que se unifiquen, cuando existan serán de dominio público municipal. Recordemos que el art. 18 de la Ordenanza dispone que en ningún caso, por razones de unificación o por consideración de situaciones preexistentes se permitirá el cierre de calles actualmente libradas al uso público.

j) Período de venta y edificación de las viviendas.

Durante el período de venta y edificación de las viviendas, que se considerará concluido con la aprobación del proyecto del 75% de las viviendas, y en ningún caso se extenderá por más de 5 años a contar desde la aprobación del proyecto general, los terrenos individuales no serán considerados baldíos, ni las calles publicas soportarán ningún canon por uso exclusivo, todo ello con relación a la aplicación de la Ordenanza Fiscal vigente (art. 20 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas).

k) Garantía de acceso a autoridades y funcionarios.

Las urbanizaciones cerradas deben garantizar la libre accesibilidad a las viviendas individuales de los funcionarios municipales, judiciales, de seguridad, de defensa civil, de empresas de servicios públicos y bomberos. Su incumplimiento será considerado una grave falta a la seguridad pública y dará motivo a la revocación del cerramiento vigente (art. 14 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas).

l) Documentación requerida para aprobación de los trámites municipales.

El artículo 21 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas reglamenta:

“Los originantes de los proyectos deberán presentar para la aprobación de los trámites municipales:

a) Documental que acredite la titularidad de dominio del predio objeto del proyecto.

b) Memoria técnica con la justificación del emprendimiento acompañada de los estudios que respalden sus beneficios y propongan la mitigación de sus impactos negativos. Deberá contener el plan de venta, el plan de consolidación y el impacto tributario.

c) Proyectos técnicos de traza viaria y edificaciones, de infraestructura interna y externa (con planes de trabajos e inversión) de subdivisión, de forestación y todos aquellos aspectos necesarios para evaluar el proyecto general.

d) Proyecto de reglamento o estatuto de la entidad jurídica que asuma las responsabilidades frente al Municipio que contemple previsiones expresas referidas a la incorporación de los futuros adquiridos de las parcelas, representación, determinación de las restricciones previstas, reglamentos de edificación y convivencia, y toda disposición destinada a asegurar los servicios generales que asuman.”

m) Procedimiento para la aprobación técnica de las Urbanizaciones cerradas. Factibilidad final mediante convenio urbanístico.

El art. 22 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas fija las pautas del procedimiento de aprobación técnica de las Urbanizaciones cerradas.

La oficina técnica de urbanismo evaluará el proyecto considerando los siguientes parámetros: el diseño de las vías de circulación internas, la preservación del medio natural, la ocupación del suelo, el nivel y la calidad de las infraestructuras y de los equipamientos, la parquización y forestación, el tratamiento del perímetro, las normas particularizadas de edificación y el aporte socio-económico a nivel local.

A los fines de su tramitación la aprobación técnica del conjunto tendrá dos instancias: la factibilidad técnica preliminar y la factibilidad técnica final.

- Factibilidad técnica preliminar:

Para la factibilidad técnica preliminar se deberá presentar: acreditación de titularidad, antecedentes constructivos si los hubiera, memoria descriptiva de la urbanización, memoria descriptiva de los servicios de infraestructura con que se pretende dotar a la urbanización, plano preliminar de la propuesta debidamente acotada. La oficina técnica competente podrá solicitar toda otra documentación complementaria. El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras .

-Para la factibilidad técnica final:

Para la factibilidad técnica final se deberá presentar: Memorias descriptiva final, Proyecto de mensura y división de la tierra, estudio de impacto urbano, proyecto de forestación, factibilidades y proyectos de servicios de infraestructuras y servicios debidamente aprobados por los organismos competentes, plan de inversiones y evaluación económica del proyecto, computo y presupuesto y plan de inversiones de todas las obras de infraestructura y servicios a proveer.

La factibilidad final del proyecto se efectivizará mediante un Convenio Urbanístico, a través del cual el originante se compromete a desarrollar el proyecto conforme las pautas fijadas en el documento y garantiza el mismo con avales ciertos. Este Convenio establecerá las características generales y particulares de la Urbanización Cerrada, los tiempos de gestión y edificación.

Si el proyecto necesitare permiso de uso exclusivo de las calles, cambios de indicadores urbanísticos o ejercicio de alguna facultad del Honorable Consejo Deliberante no delegada, el Convenio deberá ser homologado por Ordenanza.

El convenio urbanístico permite transparentar, poner en discusión, todas las cuestiones involucradas en una negociación compleja, planificar concatenadamente todas las acciones que deben desarrollar las partes para cumplir los objetivos finales y pautar los compromisos parciales y finales, con cláusulas de retrocesión, garantías y compromisos de homologación por otras instancias institucionales, como el Honorable Consejo Deliberante.

La utilización del convenio urbanístico impulsa tramitaciones extendidas, con agregación de objetivos políticos, técnicos y económicos, compuestas de muchas variables y ofreciendo alternativas en cada caso.²¹²

²¹² Norberto Iglesias y Roberto Rodríguez , Intervención en la 5ª Jornada Intermunicipal sobre gestión del desarrollo urbano, Federación Argentina de Municipios, 27 de septiembre de 2001.

El artículo prevé la modificación de indicadores urbanísticos por Ordenanza. Se debería dejar en el Derecho Urbanístico argentino de modificar indicadores para el caso concreto, y hacer respetar los estándares establecidos en general por todos. La igualdad es la base de las cargas públicas (art. 16 de la Constitución Nacional)

Los requisitos establecidos por esta Ordenanza son independientes de todos aquellos trámites que se deban cumplimentar en la esfera de incumbencia de la Provincia de Buenos Aires (art. 23 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas).

4) El artículo 3° inc. 4.2.4 de la Ordenanza 6492/97 y el Decreto Reglamentario 1542/2000 de la Ciudad de Rosario: Los barrios privados.

El Art. 3 inc. 4.2.4 Ordenanza 6492/97 de la Ciudad de Rosario regula los programas por convenio urbanístico en suelo urbanizable, incluyendo dentro de esta modalidad los barrios privados; si bien el decreto reglamentario 1542/2000 no hace referencia a esta figura. Recordemos que la Ordenanza vigente en el partido de Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires) también adopta la modalidad del Convenio Urbanístico.

Art. 3 inc. 4.2.4 Ordenanza 6492/97 de la Ciudad de Rosario: “Programas por Convenio Urbanístico en suelo urbanizable- Operaciones de urbanización básica o integral o subdivisión que podrán ser implementadas por Organismos Públicos, privados o mixtos. Mediante convenio, se podrán realizar en Zonas I, II y III.

Parcela origen del emprendimiento para urbanizaciones básicas e integrales. Para Zona I: 7500 m2. Zona II: 20000 m2. Zona III 50000 m2.

En emprendimientos de subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes no se limitará la operatoria a superficies mínimas.

Áreas a donar a la Municipalidad: Deberá garantizarse en el caso de barrios privados, la donación de las calles perimetrales a la urbanización, pertenecientes o no al trazado oficial y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica.

Condiciones generales para la operatoria: Los lotes que se conformen deberán respetar las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para las operaciones de urbanización básica o integral según corresponda, en la zona en que se desarrolle el emprendimiento. En casos de urbanización básica o subdivisión podrán proyectarse sectores de circulación de propiedad común bajo régimen de condominio de indivisión forzosa que

deberán tener como mínimo dos salidas a vía pública. Estas áreas comunes de circulación y acceso a lotes deberán tener un ancho mínimo de 10 metros y los requisitos de infraestructura exigibles para las mismas y para los lotes que sobre ellas se proyecten respetarán los Niveles de Exigencia que se hallan establecidos para los lotes en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito.

Los lotes con frente a las áreas privadas de circulación tendrán dimensiones mínimas establecidas para lotes exclusivamente frentistas en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito. Cuando se trate de Urbanizaciones básicas o subdivisiones sin edificación simultánea se establecerá para el área el uso obligatorio para vivienda individual, las cuales deberán respetar los índices edilicios que el Código Urbano establezca para el Distrito. Los lotes frentistas a las áreas de circulación privadas deberán respetar también los regímenes de servidumbres que estén establecidos para el área. No obstante lo dispuesto en el presente inciso, el Departamento Ejecutivo elevará en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la reglamentación pertinente para este tipo de programas.”

Así como lo regula el artículo que estudiamos, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Rosario reglamenta la construcción de barrios privados en el decreto 1542/2000. El art. 1 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario reglamenta el Art. 3 inc. 4.2.4 Ordenanza 6492/97 de la Ciudad de Rosario referido a convenios urbanísticos en suelo urbanizable, en cuanto los mismos impliquen el pedido de permiso de construcción de barrios privados dentro de las zonas urbanizables con tales emprendimientos.

En los considerandos del decreto se menciona que tales urbanizaciones son una respuesta a la demanda social de nuevas formas de convivencia urbana, que se deben compatibilizar los mismos con el sistema tradicional de inmuebles residenciales y de otros usos, a los efectos de no alterar el desarrollo urbano de la sociedad.

El último considerando señala que la reglamentación de los barrios privados debe contemplar las distintas restricciones al dominio²¹³, sin avanzar sobre la forma de adquisición y/o disposición del dominio, porque es materia de fondo²¹⁴.

²¹³ Artículo 1611 del Código Civil argentino: “Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo”.

²¹⁴ Artículo 75 de la Constitución Nacional Argentina: “Corresponde al Congreso”, inciso 12: “Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales código alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones...”

El decreto reglamentario no contiene normas inconstitucionales que regulen cuestiones de Derecho Civil, que establezcan la organización de los barrios privados bajo el régimen de derechos reales o personales. Pero el Art. 3 inc. 4.2.4 Ordenanza 6492/97 de la Ciudad de Rosario contiene una cláusula inconstitucional, pues autoriza la constitución de sectores de circulación de propiedad común bajo el régimen de condominio de indivisión forzosa, (sobre los inconvenientes de afectar a este derecho real las urbanizaciones cerradas residenciales ver Capítulo IV apartado 2), y también se refiere a servidumbres sobre áreas de circulación privada (ver Capítulo IV apartado 4)

a) Concepto de barrio privado.

“Se entiende por barrios privados los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituída con tal efecto.” (art. 1 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Los barrios privados se caracterizan por ser complejos urbanísticos destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso del público en general. Están compuestos por unidades parcelarias independientes y áreas de uso común unidas en forma indisoluble por su destino jurídico y funcional.

Deben contar con un plan de urbanización y con servicios generales comunes.

Se deben constituir bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad del mantenimiento del emprendimiento, su organización y las prestaciones esenciales a cargo de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o una entidad jurídica constituída a tal efecto.

La norma no establece si deben constituirse derechos reales o personales, pero se trata de paliar el vacío legal de Derecho Civil existente, estableciendo que las parcelas independientes y áreas de uso común deben estar unidas en forma indisoluble. También se exige que el régimen jurídico, bajo el cual se organice el emprendimiento, establezca los

responsables del mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya se trate de personas físicas (titulares actuales o futuros de parcelas) y/o una persona jurídica constituida con ese fin.

b) Localización.

Su localización debe ser compatible con la Ordenanza 6492/97, en consecuencia se pueden localizar en las *zonas de borde y potencial expansión* (Zona II1 y II2 sólo frente al arroyo Ludueña y II3) y en *zonas de integración urbano rural* (Zona III1 y III2).

La aprobación de la localización queda supeditada a que los barrios cerrados no provoque y/o puedan provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollo urbanos, lo cual debe ser determinado por el Departamento Ejecutivo en cada pedido de autorización (art. 3 inc. 1 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

c) Calles, Red vial, Infraestructuras.

Debe preverse la integración del barrio privado en el entorno urbano en materia de accesos viales, servicios generales de infraestructura (según niveles de exigencia de Ordenanza 6492/97). Se debe garantizar la continuidad de la trama urbana y circulatoria, es decir la preservación de la Red Vial Jerárquica establecida en la Ordenanza 6492/97 y lo dispuesto en la Ordenanza 4766/8 sobre “Normas Urbanísticas Particulares para el trazado Oficial de la Ciudad de Rosario, en área de potencial expansión”.

Las oficinas técnicas competentes pueden requerir condiciones suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, y la continuidad de la trama urbana, circulatoria vial, y de las redes de servicios e infraestructura esenciales (art. 3 inc. 3 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Hemos tomado conocimiento de un proyecto de decreto del Concejal Fabio Gentile que busca solucionar la falta de conectividad, a través de distintas arterias, en la zona oeste de Rosario, pues hay insistentes reclamos de los vecinos e instituciones cada año. En las reuniones del Presupuesto Participativo 2004, vecinos de barrio Tango, Floresta, San Cayetano y otros, hicieron sentir sus planteos sobre la necesidad de abrir, como mínimo una

calle que permita la circulación de vehículos en ambos sentidos norte- sur. La reciente pavimentación de la calle Camino de las Carretas (Urquiza), largamente esperada, no solucionó los problemas de conectividad al faltar una arteria o más que permitan unir Av. Eva Perón (Córdoba) y Av. José de Calazans (Mendoza).

No existe conexión alguna mediante calles y/o pasajes desde Av. Eva Perón hacia el norte. Como tampoco la hay desde la Av. José de Calazans (Av. Mendoza) hacia el sur (se puede apreciar fácilmente en el mapa, que la Municipalidad de Rosario ofrece en su pagina de Internet). Varios barrios: Fisherton Sur, Fisherton R, San Cayetano, Los Unidos, Floresta, Tango, etc., tienen imposibilidad de dirigirse al Sur unos, y al Norte otros, excepto si realizan un gran rodeo. Se puede definir gráficamente la zona en cuestión, como un rectángulo de 18 (dieciocho) cuadras por 15 (quince) cuadras, es decir, aproximadamente 2 Km por 1,5 Km.

Existe un emprendimiento constructivo (estilo *country*) sobre la margen izquierda del Camino de las Carretas (Urquiza), es decir, sobre la vereda norte, que ya se constituye en un nuevo obstáculo a la circulación para los vecinos que viven, tanto al norte como al sur. Al autorizarse el emprendimiento no se tuvieron en cuenta los inc. 1 y 3 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario que como requisito establecen que debe preverse la continuidad de la traba urbana y circulatoria.

Deberá donarse al municipio las calles perimetrales a la urbanización y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica- incorporadas o no al trazado oficial- que garanticen la continuidad de la trama urbana (art. 3 inc. 7 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Debe urbanizarse en forma completa la fracción que constituya el objeto del programa, debiendo realizarse las obras complementarias que se establezcan en las normas en vigencia o las que para cada emprendimiento consideren necesarios o convenientes las oficinas técnicas competentes (art. 3 inc. 2 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

d) Espacios Verdes y Equipamiento.

Se deben donar las superficies correspondientes a áreas verdes y equipamiento conforme a lo dispuesto y las exigencias establecidas en la Ordenanza 6492/97, calculándose

a tal efecto para espacios verdes y equipamientos los porcentajes del 10% y 5% sobre el remanente que surja de restar a la parcela original las superficies de calles públicas.

Las áreas verdes y áreas de equipamiento a donar, se ubicarán fuera del perímetro del emprendimiento y serán de libre acceso o bien, podrá exigirse, que se realicen en otra zona más conveniente a los intereses urbanísticos y/o de la comunidad, en el segundo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a los valores y forma de tasación que determina la reglamentación de la Ordenanza 6493/97 sobre “Banco de Tierras”, con el cargo de ser destinado a programas de interés municipal.

La aceptación de la donación, se hará efectiva a través del Honorable Consejo Municipal, en el momento de la aprobación definitiva de la urbanización (art. 3 inc. 7 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

e) Cerramiento, egresos.

El cerramiento del perímetro debe ser transparente (tejido, reja, cerco natural, etc.) y de altura no mayor a 1,80 m, no puede ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal.

Se debe forestar todo el perímetro con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones de la Dirección General de Parques y paseos (art. 3 inc. 5 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

.Deben preverse como mínimo dos accesos- egresos con salidas a diferentes calles públicas, uno de ellos puede tener la característica de acceso principal y el otro alternativo (art. 3 inc. 4 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

f) Poder de Policía.

Debe garantizarse a los organismos del Estado, en ejercicio de su poder de policía, a las empresas concesionarias o prestatarias de servicios esenciales, el libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común (art. 3 inc. 6 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

g) Superficie admitida, uso del suelo.

Las superficie mínima de los barrios privados admitida por el art. 4 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario es 5 has. y la superficie máxima permitida es 50 has. Cada hectárea tiene 10.000 metros cuadrados, es decir el decreto establece como mínimo la superficie de 50.000 metros cuadrados y como máximo 500.000 metros cuadrados, estas superficies son mucho mayores a las fijadas en el primer párrafo del inc. 4.2.4 art. 3 de la Ordenanza 6492/97. Por cierto que un decreto reglamentario no puede modificar el texto legal que reglamenta.

* Índices de ocupación: F.O.S. 0,33 / F.O.T. 0,60.

* Red de circulación interna- ancho mínimo: 10 metros.

* Retiro de la edificación:

- Desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas: 5 metros.
- Desde ejes medianeros o límite entre unidades (PH): 3 metros.

*Dimensiones mínimas de la parcela destinada a vivienda:

- Zonas II: 800 m² de superficie
- Zonas III: 1200 m² de superficie

Si el régimen de organización jurídica adoptado es la propiedad horizontal, el frente mínimo se referirá al segmento divisorio entre cada unidad y las áreas de circulación interna y/o calles públicas colindantes. En cuanto a la superficie mínima se referirá al área del polígono cerrado que delimita la unidad en planta baja, que será igual o mayor a la parcela mínima exigida en el cuadro.

* Densidad neta máxima de unidades de vivienda por hectárea: Zona II: 12 y Zona III: 8. (art. 4 del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario)

Hay una omisión en el inc. f del art. 4 ya que sólo establece el siguiente título “Tipología de lote o parcela de propiedad horizontal exclusivamente frentista a la red de circulación interna”, sin otra especificación.

h) Procedimiento para la aprobación.

Documentación a presentar: Junto con la solicitud de aprobación de la urbanización se deberá presentar la siguiente documentación (Art. 6° del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario) :

“1.- Anteproyecto:

a) Constancia instrumental por parte del peticionante, suficiente a criterio municipal, que acredite que el mismo se encuentra jurídicamente habilitado para la iniciación del presente trámite de urbanización, ya sea por poder especial otorgado por el titular o titulares de los inmuebles involucrados, o mediante cualquier otra forma jurídica válida que le permita asumir las responsabilidades derivadas del pedido de urbanización.

b) Plano general y del entorno, donde se visualice la trama circulatoria y urbanizaciones colindantes.

c) Propuesta del sistema circulatorio que posibilite los desplazamientos internos y la conexión del fraccionamiento con al red vial pavimentada (según niveles de exigencia establecidos en la Ordenanza 6492/97).

d) Propuesta de subdivisión con anchos de calles, superficies, formas y cantidad de lotes o unidades funcionales. Balance de superficie con indicación de los porcentajes para cada tipo de espacios y destino de los mismos.

e) Propuesta de la red de servicios: anteproyecto de agua corriente, desagües cloacales, pluviales y de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación de las áreas comunes, aprobados por las empresas prestatarias de los respectivos servicios y previsión del sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, enfermedades, etc.)

f) Certificado de aptitud hidráulica y de Aguas Provinciales de Santa Fe sobre el suministro y calidad de agua y disposición de líquidos cloacales.

g) Propuesta de forestación y pavimentación de los accesos exteriores y circulación interiores. Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.

h) Se deberán respetar aquellos hechos naturales que a criterio de la Municipalidad posean un valor paisajístico que aporte un aspecto de particular significado al lugar.

2.- Memoria Técnica:

a) Ubicación del barrio con relación al centro urbano. Características generales.

b) Régimen legal y de dominio adoptado.

c) Densidad bruta y neta residencial.

d) Equipamiento general previsto.

3) Reglamento:

Reglamento urbanístico y de edificación a que deberán ajustarse los edificios a construir, así como otras normas particulares a las que se someten las construcciones del barrio, para obtener la tipología edilicia que se propone. Estos requisitos deberán expresarse

bajo la forma de una normativa particularizada que fije las condiciones edilicias y áreas de ocupación (índices máximos y mínimos de edificación y de ocupación del suelo), las regulaciones de construcción del emprendimiento (líneas de edificación, retranqueos, alturas máximas y mínimas permitidas, etc.), características arquitectónicas y tipologías residenciales.” (Art. 6° del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario)

Aptitud urbanística: El trámite para la aprobación del emprendimiento se inicia mediante expediente ante la Mesa General de Entradas, acompañando la documentación exigida en el art. 6 del decreto que estudiamos y solicitud de aprobación de la urbanización cerrada. Se remite luego la documentación a la *Secretaría de Planeamiento Urbano*, que la remitirá a la *Comisión Técnica de Urbanización*, para que en el plazo máximo de 30 días analice la propuesta, y si reúne todas las condiciones exigidas en las normas en vigencia aconsejará a la Secretaría el otorgamiento de la aptitud urbanística, en caso contrario aconsejará el rechazo de la solicitud (Art. 5° inc. a del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Aprobación de la Urbanización: Luego de otorgada la aptitud urbanística, el peticionante debe acreditar la titularidad del inmueble mediante título de propiedad en original y copia certificada y certificado expedido por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, e informe previo sobre libre inhibición de sus titulares, embargos y/o hipotecas, actualizados a la fecha de presentación, y libre deuda del impuesto inmobiliario y de la tasa general de alumbrado, barrido y limpieza de los inmuebles afectados.

También confeccionará los planos definitivos del proyecto de urbanización, de los servicios requeridos y reglamento previsto en el Art. 6°, para ser agregados al expediente (Art. 5° inc. b del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

La Comisión Técnica de Urbanización confeccionará el anteproyecto de Ordenanza de trazados. Luego de aprobado el trazado oficial, adjuntará las actas de donación que correspondan, para su remisión al Honorable Consejo Municipal. El Honorable Consejo Municipal debe sancionar la Ordenanza de Urbanización y aceptar la donación/es (Art. 5° inc. c del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Ejecución de las Obras de infraestructura: Un vez aprobada la Urbanización, el urbanizador podrá iniciar la ejecución de las obras de infraestructura, previa aprobación de los proyectos respectivos por las oficinas técnicas competentes (Art. 5° inc. c del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

La aprobación de la urbanización mediante la ordenanza respectiva deberá prever el inicio de las obras de infraestructura en un plazo no mayor a 120 días desde la promulgación de la misma, pudiendo prorrogarse dicho plazo por un período igual y por única vez mediante resolución de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el supuesto de existir motivos fundados y previa intervención de la Comisión Técnica de Urbanismo aconsejando dicha prórroga. Vencido dicho plazo perderá vigencia la aprobación de la Urbanización y se archivará todo lo actuado. El plazo máximo para la terminación integral de las obras de infraestructura no podrá exceder de los tres años contados a partir de la fecha de su aprobación, en cuyo caso la Dirección General de Obras Particulares no otorgará a partir de esa fecha nuevos permisos de edificación (Art. 5° inc. d del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

Permiso de Edificación: Aprobada la urbanización podrá gestionarse ante la *Dirección General de Obras Particulares* una visación previa para el permiso de edificación del proyecto edilicio, el que deberá responder a los requisitos exigidos en el Art. 4° y cumplimentar con el Código de Edificación para la zona (Art. 5° inc. d del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario). Las obras de infraestructura requieren permiso de edificación.

Aprobación de la mensura y división: Finalizadas las obras de infraestructura y aprobadas mediante certificados de recepción por las reparticiones municipales competentes, se remitirá el expediente a la *Dirección General de Topografía y Catastro* para la aprobación de la mensura y división, de acuerdo al régimen adoptado para el parcelamiento (Art. 5° inc. e del decreto 1542/2000 de la Ciudad de Rosario).

5) Texto Unificado de las Ordenanzas 181/2000 y su modificatoria N° 190/2000 de Funes (Provincia de Santa Fe): Los Barrios Cerrados.

a) Concepto de barrio cerrado.

Artículo 1° texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes: “Se entiende por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento”.

Son requisitos esenciales según esta norma de los barrios cerrados:

- destino a uso residencial predominante
- equipamiento comunitario.

Puede realizarse el cerramiento del perímetro del emprendimiento urbanístico.

b) Localización, superficie permitida del complejo.

Los barrios cerrados deben estar localizados en áreas urbanas y/o urbanizables. Se entiende por área urbanizable el suelo apto para ser urbanizado. Este tipo de suelo queda vinculado a la aplicación de las políticas generales de consolidación de las unidades existentes y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana (inc. a de art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

Las previsiones de localización sobre áreas urbanas y urbanizables es importante para evitar la extensión de la mancha urbana, y la ocupación de áreas rurales y de explotación agrícola o ganadera.

Los complejos deben tener una superficie mínima de 2 hectáreas y una superficie máxima de 35 hectáreas. Las superficies máximas sólo podrán aumentarse mediante el previo dictado de Ordenanza donde se justifique la excepción (inc. a art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

c) Accesos, cerramiento.

La ordenanza regula que los barrios cerrados deben tener como mínimo dos accesos- egresos, uno de ellos debe tener las características de acceso principal y el otro alternativo (inc. c art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

El cerramiento del perímetro debe ser transparente, por ejemplo tejido, reja, cerco transparente, etc.. Se permite una altura máxima de 3 metros. No puede realizarse mediante muros ciegos, ni en la zona de retiro de la línea municipal. Se debe forestar todo el perímetro, siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno y de acuerdo a

las especificaciones técnicas del área municipal de parques y paseos (inc. d art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

e) Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario.

Se debe donar al municipio para uso de espacios verdes el 8% y para reserva fiscal el 4% de tierra. La ordenanza no aclara sobre que superficie se computa, sólo dice “de tierra”. Interpretamos que los porcentajes se deben computar sobre la parcela que da origen al barrio.

Las tierras cedidas se deben ubicar fuera del perímetro del emprendimiento o se puede exigir que se sitúen en otras zonas más convenientes para los intereses urbanísticos y/o de la comunidad. En este último caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a la valuación y formas de tasación que determine el Fondo Municipal de Tierras o el Honorable Consejo Deliberante si el Fondo no se encuentra constituido (inc. e art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

f) Espacios de esparcimiento, sector destinado a áreas para viviendas, calles.

Dentro del perímetro del barrio cerrado es obligatorio asignar como mínimo un 6% de tierra para uso de espacios verdes y/o esparcimientos (inc. e art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

El barrio cerrado debe tener obligatoriamente un sector destinado a áreas de parcelas donde serán construidas las viviendas destinadas al uso privativo de los titulares de las mismas (inc. f art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

Las dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a vivienda será de mil metros cuadrados de superficie, con una tolerancia en menos del 20 por ciento. (inc. h art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

La Ordenanza de Funes no tiene normas inconstitucionales que se refieran al régimen de Derecho Civil para organizar los complejos cerrados. El inc. II del art. 2 se limita a establecer que el área de uso común y el área de viviendas deben guardar una mutua e

indisoluble relación, no pudiendo enajenarse en forma independiente. El inc. m del mismo artículo dispone que: “Se deberá establecer un régimen de organización que determine responsabilidad por su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales ya sea por parte de los titulares futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto”. Ante la falta de regulación específica de Derecho Civil, la ordenanza no trata de llenar el vacío legal, pero quedan aspectos fundamentales sobre los derechos de propiedad de los titulares de parcelas sobre sectores comunes con todos los inconvenientes y el caos que implica el vacío legal. Notemos que las calles internas están comprendidas en el término área de uso común y por lo tanto su superficie no se cede para constituir dominio público municipal.

Los barrios cerrados deben respetar la traza de los ejes regionales y someterse a las exigencias que el Consejo Deliberante determine para las arterias primarias y calle perimetrales. Como buena técnica legislativa debió fijarse en esta Ordenanza los requisitos para las calles perimetrales.

La red de circulación interna deberá tener un ancho mínimo de 10 metros, para calles sin salida los cul de sac deberán tener un diámetro mínimo de 20 metros.

Las vías de comunicación deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El acceso que vincula un barrio cerrado con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de un modo que garantice su uso en cualquier circunstancia. Estas alternativas deberán ser presentadas al Municipio para su aprobación.

El artículo 4 fija las franjas que deben dejar los conjuntos adyacentes a rutas, canales etc.

Artículo 4: “Si el o los terrenos sobre los cuales se asentará el complejo urbanístico fuesen adyacentes a rutas ferrocarriles, canales, arroyos o lagunas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A 4)- En ambas márgenes de las trazas de las rutas nacionales o provinciales, se dejará una franja de 10 metros para el trazado de una calle colectora de modo de evitar los accesos directos a rutas.-

B 4)- En zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho para el uso público.

C 4)- A ambos lados de los canales deberá dejarse una franja de 30 metros de ancho para forestación y caminos de acceso para el paso de máquinas de limpieza.

D 4)- Junto a los arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazados de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

E 4)- En todos los casos descriptos la forestación será realizada de acuerdo a especificaciones técnicas del área municipal de parques y paseos y a cargo de quien realice el emprendimiento.”

El artículo 5 del texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes establece que debe donarse a la Municipalidad de Funes las franjas dispuestas en los incs. A, B, C, y D del artículo 4.

g) Uso del suelo.

El inc. 1 art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes regula:

El factor de ocupación total máximo: F.O.T. máximo es de 0,50.

El factor de ocupación total mínimo: F.O.T. mínimo es de 0,10

El factor de ocupación del suelo máximo: F.O.S. máximos es 0,30

El factor de ocupación del suelo mínimo : F.O.S. mínimo es 0,10.

La altura máxima de edificación permitida es nueve metros, se permite planta baja y un piso (inc. j art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

El retiro de la edificación desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas debe ser de 4 metros. El retiro obligatorio desde los ejes medianeros es de 2 metros (inc. k art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

h) Poder de policía.

Se garantizará que los organismos del Estado en ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común (inc. 1 art. 2 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

i) Infraestructuras.

Los barrios cerrados deben cumplir con los siguientes requisitos (art. 3 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes):

- Los terrenos deben tener un nivel que permita considerarlos libres de inundaciones y anegamientos.
- Deberán contar con provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente o bien proveniente de la napa potable en cantidad y calidad necesarias para la cantidad de usuarios prevista por el organismo competente.
- Deberán tener suministro de energía eléctrica, gas por redes, servicio de telecomunicación y televisión por cable.
- Deberán poseer sistema de evacuación de aguas pluviales y de los líquidos cloacales, indicando el tratamiento que dará a estos últimos.
- Se debe implementar servicio de recolección de residuos.
- Las vías de comunicación deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El acceso que vincula un barrio cerrado con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de un modo que garantice su uso en cualquier circunstancia. Estas alternativas deberán ser presentadas al Municipio para su aprobación (art. 6 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

j) Procedimiento para su aprobación.

La aprobación del barrio cerrado se realizará en dos etapas:

- Prefactibilidad, es decir convalidación técnica preliminar.
- Factibilidad, la convalidación técnica final (art. 7 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

- Prefactibilidad

El art. 8 de la norma que estudiamos fija los requisitos para obtener la convalidación técnica preliminar. La redacción del artículo no es muy clara.

Deberán presentarse los siguientes documentos y cumplirse los siguientes requisitos.:

A) La aprobación de la localización de parte del municipio, debiendo respetarse los hechos naturales de valor paisajístico tales como, arbolados, topografía del terreno, lagunas y arroyos, etc.-

B) Localización y delineación de áreas de esparcimiento, servicios, viviendas y vías de comunicación internas y conexiones externas.

C) Dimensiones de calles externas e internas, áreas y parcelas destinadas a viviendas, balance de superficies y destinos de las distintas áreas.

D)- Memorias descriptivas en las que se especifiquen régimen de dominio a adoptar, principales actividades a desarrollar, números de parcelas en el área de viviendas, unifamiliar o multifamiliar, densidad bruta y densidad neta, altura máxima de vivienda y retiros. En este inciso se requiere que se indique el régimen de derecho civil bajo el cual se organizará el complejo urbanístico.

E)- Memorias de obras e infraestructuras internas a proveer, anteproyectos de red agua potable, de gas, desagües cloacales (especificando tratamiento), desagües pluviales, red de energía eléctrica, iluminación, telecomunicaciones y televisión por cable.

El art. 9 del texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes regula el procedimiento para obtener aprobación de la prefactibilidad.

El interesado debe presentar la solicitud de prefactibilidad por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Funes, acompañando copia de la documentación requerida en el artículo 9. Debe ingresar copia de la misma en el Honorable Consejo Municipal a los efectos que el mismo dé su acuerdo sobre la localización, condición de suelo urbanizable, prolongación de avenidas y calles necesarias para el normal tránsito dentro del ejido urbano y la donación de terrenos a tal fin, como así también de los espacios verdes y reservas fiscales, según lo establecido en la ley 2756, en su art. 39 inc. 24.

El Honorable Consejo Municipal comunicará mediante resolución su decisión al Departamento Ejecutivo Municipal. El Departamento Ejecutivo debe resolver en un plazo de 45 días, contados a partir de la fecha de presentación.

La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez días corridos.

- Factibilidad

El art. 10 establece que para obtener la convalidación técnica final de un anteproyecto de barrio cerrado deberá presentarse la siguiente documentación:

A) Título de propiedad en original y copia certificada, certificados expedidos por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, existencia o subsistencia de hipotecas, informe sobre libre embargo u otras restricciones o gravámenes, informe de libre inhibición de sus titulares, todos actualizados a la fecha de presentación, libre deuda del impuesto inmobiliario y libre deuda de la Tasa General de Inmuebles.-

B) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobados por la Municipalidad.

C) Plano de subdivisión y mensura original aprobados y copia.

D) Proyectos de obras de saneamiento hidráulico aprobados por la Jefatura Sur de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Santa Fe, cuando se trata de áreas urbanizables.

E) Proyecto de la red de servicios detallados en el Artículo 8º, Inc E 8, aprobados por los organismos correspondientes.

F) Compromiso de forestación de las calles perimetrales a donarse al Municipio.

G) Acta de donación de las calles perimetrales a donar con certificación de firmas ante escribano público.

El art. 11 del texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes regula el procedimiento para obtener aprobación de la factibilidad.

El interesado debe presentar la solicitud de factibilidad por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Funes acompañando la documentación establecida en el artículo 10. La autoridad municipal competente tramitará ante el Honorable Consejo Municipal, la Ordenanza de aceptación del acta de donación mencionada en el inc. g del artículo 10 y deberá resolver sobre el expediente dentro de un plazo máximo de 60 días, contados a partir de la fecha de presentación. La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez días corridos.

Los plazos fijados para obtener la prefactibilidad y la factibilidad, parecen breves, frente a la complejidad que implica la organización de un barrio cerrado. Es recomendable que no se establezcan procedimientos demasiado extensos y desgastantes, pero si los plazos son demasiado breves se corre el riesgo de aprobar con ligereza los anteproyectos sin haber estudiado detenidamente algunos puntos que puede causar inconvenientes.

- Plazo para dar inicio a los trabajos

Obtenido el decreto de factibilidad, el peticionante se comprometerá ante escribano público a dar inicio a la ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de las mejoras a las que se hace referencia en el artículo 10 dentro de un plazo de 180 días. Vencido dicho plazo sin que se haya llevado a cabo el compromiso asumido se considerará que el interesado desistió de su proyecto y se procederá a archivar lo actuado.

- Plazo de ejecución de las obras.

El artículo 13 fija que el plazo para ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de mejoras no podrá exceder los 36 meses, contados a partir de la fecha de notificación del decreto de aprobación de factibilidad.

- Habilitación definitiva del barrio privado.

Habiendo certificado las autoridades competentes la conclusión de las obras fijadas en el art. 10, se procederá por Ordenanza a autorizar la habilitación definitiva del Complejo Urbanístico Privado (art. 14 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

Una vez obtenida la habilitación definitiva el peticionante deberá colocar en el predio un cartel que consigne los número del Decreto y de la Ordenanza que autorizan el emprendimiento (art. 15 texto unificado de las Ordenanzas 181/00 y su modificatoria N° 190/00 de Funes).

6) La Ordenanza N° 1522/99 sobre Barrios Cerrados de Luján de Cuyo (Provincia de Mendoza)

El art. 2 y el art. 4 inc. F de la Ordenanza 1522/99 está modificado por la Ordenanza 1906/2001.

a) Concepto

Artículo 1 de la Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo: “Denomínese Barrio Cerrado (BC), a todo complejo urbanístico destinado a uso residencial con posible combinación de espacios asignados a esparcimiento y/o deportes en dónde se solicite el control de acceso al mismo y quedará sujeto a las disposiciones de la Ley Provincial de Loteos N° 4341.”

Las características que definen el barrio cerrado según el art. 1 de la Ordenanza de Luján de cuyo son: un conjunto destinado a uso residencial y control de acceso al mismo. Puede tener espacios destinados a recreación.

A los emprendimientos urbanísticos de este tipo se les aplica la ley de Loteos 4341/79 de la Provincia de Mendoza. El artículo 6 de esta ley dispone que en "... todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley. Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere...". Es decir que las calles de circulación interna y perimetrales del barrio cerrado se ceden a la Municipalidad y se constituye sobre ellas dominio público.

Los Barrios cerrados deben ajustarse a la ley de preservación del ambiente de la provincia de Mendoza, Ley 5962/92 y a su decreto reglamentario 2109 (art. 5 inc. a Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

Artículo 2 de la Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo en su redacción anterior: "Los residentes de Barrios Cerrados deberán constituir consorcio, según lo normado por Ley N° 13512 de propiedad horizontal, a fin de facultarlo a celebrar acuerdos con el Municipio, cuyo objeto será el de obtener la custodia de las calles del Barrio, y establecer el tipo y formas de servicios que se prestarán." Por cierto que la norma local es inconstitucional, pues está legislando sobre cuestiones de Derecho Civil de competencia legislativa de la Nación (artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional).

La redacción anterior del art. 2 de la Ordenanza que estudiamos era poco clara. Se podía interpretar que establecía que debía someterse al régimen de Propiedad Horizontal, los sectores residenciales y de esparcimiento de los barrios cerrados, pues la ley 4341/79 de la Provincia de Mendoza impide que las calles internas queden afectadas a este régimen.

El art. 2 de la Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo decía que debía constituirse consorcio de acuerdo a la ley 13.512, y ese consorcio no existe si no se ha constituido el derecho real de Propiedad Horizontal. Sobre los inconvenientes de constituir Propiedad Horizontal ver Capítulo IV ap. 5.

Luego la norma agregaba que el consorcio debía estar facultado para celebrar acuerdos con el Municipio, que el objeto de los acuerdos será obtener la custodia de las calles del barrio, y establecer el tipo y formas de servicios que se prestarán. Por esta última parte del art.

2 podía interpretarse que la Ordenanza de Luján de Cuyo dispone la creación de una persona jurídica integrada por los propietarios de las parcelas residenciales (Ver capítulo IV ap. 6).

Esta última interpretación es la que ha prevalecido, ello surge claramente del art. 2 modificado por la Ord. 1906/2001: “Los Residentes de Barrios Cerrados deberán constituir Consorcios, Entidades o Asociaciones Civiles con Personería Jurídica a fin de facultarlos a celebrar acuerdos con el Municipio, cuyo objeto será el obtener la custodia de las calles del Barrio y establecer el tipo y forma de servicios que se prestarán” . El artículo continúa siendo inconstitucional porque regula un tema de fondo.

Ya hemos señalado que las calles internas son de dominio público. El art. 2 de la Ordenanza de Barrios Cerrados de Luján de Cuyo dice que se otorga la custodia de las calles del barrio. El otorgamiento en custodia parece referirse a que se da la vigilancia, la guardia de las calles internas a los residentes del complejo. Pero en artículos posteriores 5 inc. d) dice que podrá establecerse cierre perimetral, y el art. 5 inc. siguiente d) (la ordenanza repite la letra d del inciso dos veces) admite la posibilidad de establecer porterías a los fines de controlar el ingreso al emprendimiento, es decir la custodia implica conceder el uso exclusivo de las calles a los residentes del barrio cerrado. Hemos señalado en este capítulo en el apartado 2.b que es de la esencia del dominio público su afectación al uso público, es decir el uso en beneficio de la comunidad y por lo tanto no puede otorgarse al uso exclusivo de los residentes del conjunto, y sea mediante concesión, permiso o afectación. La norma es inconstitucional porque modifica el régimen jurídico de bienes de dominio público. Corresponde a la Nación atribuir o asignar el carácter público de un bien, pues determina el régimen jurídico al que están sometidas las cosas (art. 75 inc. 12 Constitución Nacional).²¹⁵ El artículo 2340 inciso 7 del Código Civil Argentino ha establecido el carácter dominial de las calles, y el art. 2341 del mismo Cuerpo legal dispone que las personas particulares (se refiere a las personas que integran la comunidad) tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado.

El artículo 3 de la Ordenanza 1522/99 permite la radicación de Barrios Cerrados en el departamento de Luján de Cuyo, cumplimentando lo establecido en la Ordenanza de zonificación vigente.

b) Calles y espacios para equipamientos.

²¹⁵ Miguel S. Marienhoff, Obra citada, pág. 156 y ss.

El emplazamientos de las calles internas del conjunto urbanístico, no debe ocasionar perjuicio a terceros alterando la trama urbana existente, no debe interferir futuros ejes de crecimiento (art. 4 inc. b Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

En la presentación preliminar se debe garantizar la integración del emprendimiento con el entorno urbano en materias de redes, acceso viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro (art. 4 inc. c Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

Si en el interior del barrio cerrado, el municipio dispone de tramas urbanas imposibles de solicitar en custodia, se puede utilizar el espacio subterráneo y/o aéreos de las mismas, a fin de realizar vías de comunicación en el conjunto, que permitan continuidad del mismo y contribuyan a su seguridad (art. 5 inc. b Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

El conjunto podrá contar con espacios físicos destinados a construir porterías para realizar controles de los ingresos al barrio, se realizarán luego de celebrado el convenio que establezca la custodia de las calles de ingreso al barrio y/o en el interior de las mismas. Las porterías ocuparán hasta el 25% de su longitud transversal conforme al Código de Edificación (art. 5 inc. d Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

Los barrios cerrados deberán estar rodeados de veredas y calles perimetrales reglamentarias (art. 5 inc. c Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

Los terrenos a donar para equipamientos, según lo establecido en el art. 26 de la ley de la Provincia de Mendoza N° 4341, se podrán realizar en terrenos fuera del perímetro del loteo en superficies equivalentes, dentro del Distrito en que se emplaza el emprendimiento, debiendo contar con la aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio, que posean la misma valuación que el terreno donde se construye el barrio cerrado (art. 4 inc. f Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo modificado por Ordenanza 1906/2001). La redacción anterior permitía la donación de terrenos para equipamiento comunitario en cualquier lugar del Departamento Luján de Cuyo con la determinación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio.

Artículo 26 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “Todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m2.) deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios. Este espacio se calculará en función de la superficie libre a lotear excluidas circulaciones y ochavas aplicándose la siguiente relación: $x = z + nl + e$; donde x es igual al por ciento sobre la superficie libre a lotear, z es un índice que esta en función del

emplazamiento del loteo, ni es el número de lotes por hectárea dividido por quince (15) y es el índice que corresponde según los equipamientos aledaños. En el caso de alrededores bien equipados es igual a 1, en el de alrededores medianamente equipados es igual a 2 y cuando estén mal equipados es igual a 3”

La Ordenanza de Luján de Cuyo que regula los barrios cerrados dispone que la superficie a donar para equipamiento escolar, asistencial, de seguridad u otros destinos, puede establecerse fuera del perímetro del emprendimiento. No excluye la posibilidad de que se establezca dentro del complejo, e cuyo caso no exige que el equipamiento pueda ser usado por toda la comunidad.

c) Cierre perimetral.

Los barrios cerrados podrán establecer cierres perimetrales transparentes y/o cercos vivos que garanticen la seguridad del complejo. No podrán realizarse cierres ciegos de mampostería (art. 5 inc. d Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

d) Reglamento interno de Construcción.

La construcción de viviendas deberá respetar el Código de Edificación Municipal y los requisitos establecidos en la Ordenanza de Zonificación.

Si el barrio privado dispone de un reglamento interno de construcción y usos, el mismo se elevará a consideración y aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano. Si es aprobado, el Municipio dispondrá de este Reglamento como regulador de todo emprendimiento a efectuarse en el conjunto, a través de la Dirección de Obras privadas (art. 5 inc. f Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo). Este inciso no se aplica. En un correo electrónico, el Director de Obras privadas Arq. Daniel Púrpura me informó que, posteriormente a la sanción de la Ordenanza, se decidió no aprobar por parte del municipio reglamentos internos, ya que no era competencia del municipio intervenir en reglamentos internos, ni legislar sobre asuntos privados. El reglamento interno tiene que respetar los mínimos que exigen las ordenanzas municipales.²¹⁶

²¹⁶ Municipalidad de Luján de Cuyo, Solicita Texto Estatutos y Reglamento interno de barrio cerrado (e-mail), Mensaje a: Mirta Bellotti, 25 de febrero de 2005. Comunicación personal.

La Ordenanza de Malvinas Argentinas 417/00 art. 21 inc. d y el decreto 1522 de la Ciudad de Rosario art. 5 inc. 3 , entre la documentación a presentar para la aprobación de los conjuntos cerrados exigen presentar el reglamento urbanístico y de edificación. Es decir, se estudian los reglamentos urbanísticos internos para otorgar o no la aprobación del barrio privado.

La norma de Luján de Cuyo, es más profunda porque dice que una vez aprobado por la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano, el municipio dispondrá ese reglamento y controlará su aplicación en las obras a realizarse en el emprendimiento. No es una cuestión privada, tal vez el criterio adoptado *contra legem*, considera que debe quedar en manos de la Comisión de Urbanismo del enclave cerrado este tipo de cuestiones.

No debió dejar de aplicarse el artículo sin ser derogado por una Ordenanza. En nuestro sistema legal la forma corriente de dejar sin efecto una ley es mediante la sanción de una ley posterior.²¹⁷

e) Infraestructura y servicios.

En la documentación de la presentación preliminar deberá presentarse la acreditación de la persona física o jurídica, que asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los servicios que el Municipio no preste (art. 4 inc. e Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

El art. 29 de la ley 4341 de la Provincia de Mendoza regula que infraestructura deben realizarse en los loteos. Art. 29: “Los servicios o instalaciones con que deberá contar cada loteo estarán en función de las características del mismo. No se aprobará loteo alguno: a) sin que este dotado de agua potable domiciliaria, cualquiera sea la característica o emplazamiento del loteo; b) sin que se hagan efectivas la instalación de la red colectora de cloacas, gas natural y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. En el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios; c) sin la debida construcción de obras de defensa, cuando el loteo fuera a realizarse dentro de los

²¹⁷ Ver José A. Garrone, Diccionario Jurídico Abeledo- Perrot ,Tomo I, Buenos Aires, Abeledo- Perrot, 1986, pag. 745. Artículo 17 Código Civil ref. Ley 17711: “ Los usos y costumbre no pueden crear derechos sino cuando las leyes se refieran a ellos o en situaciones no regladas legalmente.”

cauces aluvionales o en zonas afectadas por ellos; d) sin la aprobación del sistema de riego por el departamento general de irrigación, cuando el terreno posea derecho de agua; e) sin la construcción de calles pavimentadas y acequias revestidas en los casos en que las condiciones de las zonas aledañas así lo exijan, caso contrario se exigirá enrasado y enripiado de las calles; f) sin la apertura de acequias, construcción de alcantarillas para libre escurrimiento de las aguas, construcciones de puentes para peatones en cada esquina y plantación de árboles al margen de las acequias. El propietario del loteo podrá realizar las obras de urbanización en etapas, previa autorización del consejo de loteos, quien determinara la extensión y ubicación de cada una de ellas. Vencido el plazo fijado para ejecución de las obras sin que se hayan realizado o se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, perderán su validez las instrucciones y resolución dictadas al respecto”.

El Municipio será el responsable de los servicios de (art. 6 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo). :

- Recolección de residuos domiciliarios.
- Provisión de agua potable, si la zona donde se ubique el emprendimiento es de jurisdicción Municipal para dicho servicio, previa factibilidad para su prestación, de acuerdo a la Ordenanza N° 1032-97.
- Limpieza de cunetas y barrido de Calles.
- Recolección de residuos de jardín.
- Mejoramiento de Calles.

El Municipio podrá prestar los servicios por administración o concesión. Las tasas por los servicios a prestar por el Municipio se establecerán para cada caso en particular de acuerdo a horarios, frecuencias y tipo deservicios que se disponga, según las tabulaciones que reglamente el Departamento Ejecutivo, sujeta a ratificación del Honorable Concejo Deliberante.

El Municipio deberá informar oportunamente al Consorcio del Barrio Cerrado horarios, frecuencias, formas de prestación del servicio, identificación de equipamiento a utilizar y personal afectado con el fin de garantizar la seguridad por medio del control de barrera (art. 6 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

El Consorcio del Barrio Cerrado será responsable de la manutención de espacios de esparcimiento que disponga el mismo (art. 6 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

f) Documentación y aprobación.

En la presentación preliminar de un barrio cerrado debe acompañarse la siguiente documentación (art. 4 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo):

- La solicitud de conformar un Barrio Cerrado.
- la solicitud al Municipio de la trama urbana que custodiará el barrio. El inciso b del art. 4 de la Ordenanza de Luján de Cuyo dice “debiendo solicitar al Municipio la trama urbana que será imposible custodiar por el Barrio Cerrado”, si es imposible de custodiar por el barrio no puede solicitarse la custodia, es poco inteligible la redacción de esta frase.
- La garantía de la integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro.
- Estudio y propuesta de circulación perimetral del Barrio Cerrado, sujeta a aprobación del Municipio.
- La acreditación debida de la persona física o jurídica, que deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los servicios que el Municipio no preste.
- La indicación de los terrenos a donar para equipamiento por el Loteo, según lo establecido por el Art. 26 de la Ley Provincial N° 4341, se podrán realizar en terrenos fuera del perímetro del loteo en superficies equivalentes, ubicadas dentro del Distrito en que se emplaza el emprendimiento, debiendo contar con la aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio, que posean la misma valuación que el terreno donde se construye el barrio cerrado .
- Lo estipulado en el Art. 2° de la Ley Provincial N° 4341.

Art. 2 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “El propietario del terreno cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación: a) título de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio; b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por el consejo profesional de ingenieros, arquitectos, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas; c) memoria con la siguiente información relativa al terreno:

1.- ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras); 2.- emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos mas cercanos; 3.- servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar; 4.- rutas y medios de comunicación y transporte; 5.- proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos; 6.- equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros); 7.- toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno; d) plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar; e) certificados expedidos por el departamento general de irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno; f) proposición del trazado y características que habrá de tener el fraccionamiento, de los nombres del mismo y de sus calles y plazas. Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la dirección provincial de catastro acompañando la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3 y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores”.

Para la obtención de la prefactibilidad se debe dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los arts. 5 y 6 de la Ordenanza que estudiamos (art. 7 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

La propuesta de Barrio cerrado que por su escala y volumen de inversión, constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos de la Ordenanza con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la prefactibilidad, ello habilitará a que el trámite de la primera etapa que se ejecutará prosiga hasta la obtención de la factibilidad, siguiendo de igual manera con las etapas sucesivas (art. 8 Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo).

El art. 3 de la ley 4341 de la Provincia de Mendoza dice que presentada la documentación establecida en el artículo 2, la municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al Consejo de loteos para que imparta las instrucciones correspondientes.

- **De la aprobación del proyecto:** Art. 4 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “Impartidas las instrucciones cuya validez será de ciento ochenta (180) días, el interesado elaborará el proyecto ajustado a ellas y lo presentara a la municipalidad correspondiente. Esta

dictaminará y lo elevará al Consejo de loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución del Ministerio de Hacienda. En esta aprobación se fijara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo determinado por el artículo 23. Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido, se tendrá por desistido el pedido de loteo. No será aprobado ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más del uno por ciento (1 %). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie en las fracciones destinadas a calles públicas. En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento (1 %) se demarcara en plano como superficie reservada hasta que se logre rectificación judicial del título.”

-**Del contralor:** Art. 5 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del Consejo de loteos a través del departamento fraccionamiento de la dirección provincial de catastro y de la municipalidad correspondiente”.

- **Aprobación del loteo ejecutado:** Art. 7 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinará y remitirá el expediente al Consejo de loteos, para que, previo dictamen, solicite al Poder Ejecutivo la aprobación definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley. Esta aprobación se comunicara a la Dirección general de rentas, a la Dirección provincial de catastro y al registro público y archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padrones, nomenclaturas y matrículas. La Dirección provincial de catastro, previo dictamen del consejo de loteos, aprobara los fraccionamientos a que se refiere el apartado último del artículo 2 (texto según ley 4992, Art.1).” La aprobación definitiva por el Poder Ejecutivo de la Provincia, es un recaudo que hace el trámite demasiado extenso y que se requiera mucho tiempo para obtenerla. Sería conveniente qu una oficina especializada realice la aprobación definitiva.

Art. 8 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: Cumplidos en los loteos los trámites indicados en el artículo 7, el departamento fraccionamientos de la Dirección provincial de catastro remitirá la documentación a los organismos beneficiarios para que estos soliciten a la Dirección de registros públicos y archivo judicial de la Provincia la inscripción de las

donaciones determinados en el artículo 6 conforme a lo dispuesto por el artículo 1810 del Código Civil²¹⁸, y podrá iniciarse la enajenación de lotes.

Art. 9 ley 4341 de la Provincia de Mendoza: “Las Direcciones de registros públicos y archivo judicial, general de rentas, provincial de catastro y la municipalidad de la jurisdicción, negarán curso a los pedidos de transferencias de lotes si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutado”. Se toman precauciones para asegurar la transferencia de lotes que cumplan todos los requisitos que implican su adecuación al régimen jurídico.

²¹⁸ Artículo 1810 Código Civil: “Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad: 1.Las donaciones de bienes inmuebles; 2.Las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias. Respecto de los casos previstos en este artículo no regirá el artículo 1185. Las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas.” (texto según ley 17.711.)

Capítulo IV: El Instituto jurídico de Derecho Civil aplicable.

1) Los derechos personales y reales.

El jurista se encuentra con nuevos fenómenos en los tiempos actuales, que intenta encasillar en los esquemas preexistentes del Derecho Civil y es así que se pregunta ¿Se trata de un Derecho real o personal?

A efectos de permitir al lector comprender la problemática del encuadre legal de las urbanizaciones cerradas residenciales, definiremos escuetamente los derechos reales y personales, esbozaremos sus diferencias, y explicaremos el sistema adoptado por el Código Civil Argentino.

Demolombe, citado por Don Dalmacio Vélez Sársfield en la nota al título 4 del libro tercero del Código Civil Argentino, dice que “derecho real, es el que crea entre la persona y cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto.”

Continúa la nota mencionada, “Se llama, al contrario, derecho personal, aquel que sólo crea una relación entre la persona a la cual el derecho pertenece, y otra persona que se obliga hacia ella, por razón de una cosa o de un hecho cualquiera, de modo que en esa relación se encuentren tres elementos, a saber: la persona que es sujeto activo del derecho (el acreedor), la persona que es sujeto pasivo (el deudor) y la cosa o el hecho que es el objeto.”

Las definiciones transcritas corresponden a la doctrina clásica que a pesar de la aparición de otras tendencias ha prevalecido y es la receptada en el Código Civil Argentino. Debemos señalar que la idea que campea en materia de derechos reales es que su titular utiliza u obtiene alguna ventaja de la cosa²¹⁹, se establece una relación inmediata con una cosa determinada, sin que sea necesario el concurso de ningún otro sujeto. En el derecho personal el titular o sujeto activo satisface su interés a través de la conducta del sujeto pasivo (prestación) que puede consistir en dar una cosa, en hacer o no hacer algo.

Sin embargo las afirmaciones de la doctrina clásica²²⁰ fueron atacadas por la doctrina personalista²²¹. La relación jurídica real no puede existir entre una persona y una

²¹⁹ El artículo 2311 del Código Civil Argentino dice que: “Se llaman cosas en este Código, los objetos materiales susceptibles de tener un valor”, por ejemplo un terreno o inmueble.

²²⁰ Marina Mariani de Vidal en *Curso de Derechos Reales*, tomo 1, Zavalia, 4ª edición actualizada, Buenos Aires, 1997 nos explica que la diferenciación que realiza la doctrina clásica fue expuesta de manera límpida y definitiva por Pothier, aunque esta definición ya fue esbozada en Roma y entre los glosadores fueron nítidos expositores de la misma Ortolán, Marcadé, Demolombe, Maynz, Savigni, Aubry y Rau.

²²¹ Fernando López de Zavallá en las notas 4 y 5 de su obra *Derechos Reales*, Tomo 1, Zavallá, Buenos Aires 1989, pág. 70 sostiene que los autores generalmente citan a Planiol como el gran maestro de la teoría

cosa porque toda relación jurídica y todo derecho es una relación entre personas. Esta es una verdad fundamental sobre la que está fundada toda la ciencia del Derecho. Para esta teoría, un derecho real es una relación jurídica establecida entre un sujeto activo y todos los miembros de comunidad, que deben abstenerse de turbar la posesión pacífica de la cosa. Este deber de abstención, para los personalistas, tiene la misma naturaleza que las obligaciones o derechos personales. Los personalistas concluyen que la única diferencia entre los derechos reales y personales es que aquellos tienen un sujeto pasivo universal y estos un sujeto pasivo particular.

Un gran número de autores separa el lado externo e interno de la relación jurídica. Y la diferencia estructural entre derechos reales y personales existe en el lado interno. En el lado interno, la relación jurídica personal es un vínculo entre un sujeto activo (acreedor) y un sujeto pasivo (deudor) entre los cuales el primero tiene el derecho (crédito) a una conducta del segundo, quien tiene el deber (deuda, obligación) de cumplirla. El lado interno de la relación jurídica real es un vínculo entre un sujeto activo (titular del derecho) y una cosa (objeto del derecho). En el lado externo, el Derecho establece una vinculación entre el sujeto activo de las conexiones internas y un sujeto pasivo universal sometido al deber general de respetar las conexiones internas. El deber general existe tanto en las relaciones reales como personales. Los miembros de la comunidad tienen el deber de respetar tanto la relación inmediata con la cosa que existe en el derecho real, como el interés del acreedor de ser satisfecho por la conducta de su deudor. El deber general es de diferente naturaleza jurídica que la obligación.²²² El germen de la diferenciación del lado interno y externo ya estaba en la teoría clásica, prueba de ello son las acciones reales que permiten reclamar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales cuando son atacados en sus facultades los titulares de los derechos reales.²²³

Hay diferencias en la forma de constituir los derechos personales y reales. Los derechos personales nacen siempre desde que hay título o causa, nacen de un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito o la ley. Los derechos reales derivados, cuando reconocen como antecedente otro derecho real, no se constituyen sólo con el título, es

personalista, pero en realidad esa teoría no es de su exclusiva invención y que entre los principales corifeos se cita a Michas, al que cita el propio Planiol en su *Traté* en la nota al n° 2159.

²²² Fernando López de Zavalía, obra citada págs. 27 y ss. Señala el autor entre otras diferencias entre el deber general y una obligación, una de orden práctico, la obligación figura en el pasivo de los patrimonios y no el deber general. Cuando alguien adquiere un derecho, yo automáticamente entro como integrante del sujeto pasivo universal en el enlace externo, y debo respetar ese derecho, pero no me empobrezco.

²²³ Guillermo L. Allende, *Panorama de Derechos Reales*, La ley, Buenos Aires, 1967, págs. 265 y 266. Artículo 2756 del Código Civil Argentino: *Acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado.*

indispensable que al título se sume el modo, en el derecho argentino el modo es la tradición o la entrega de la cosa. El artículo 577 del Código Civil argentino dispone “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”.²²⁴ Como dice Dalmacio Vélez Sársfield en la nota de este artículo citando a Freitas, esta disposición responde a la necesidad de publicidad de los derechos reales, por la importancia que tienen dentro del ordenamiento social. Luego el ordenamiento jurídico argentino, a través de la reforma del Código Civil por la ley 17.711, incorpora un elemento más a fin de otorgar publicidad a los derechos reales sobre inmuebles, establece que los títulos de los derechos reales deben inscribirse en el registro de la propiedad para ser oponibles a terceros.²²⁵

Otra diferencia entre los derechos reales y personales es su número. El número de los derechos personales que se pueden constituir es ilimitado. Se pueden crear tantos derechos personales como los particulares deseen e imaginen,²²⁶ siempre que no estén en contra de la moral, las buenas costumbres, las disposiciones de orden público, o alguna prohibición expresa de la ley.²²⁷ El Derecho argentino adopta para los derechos reales el sistema de número cerrado o *numerus clausus*. La solución no es idéntica en todos los países, algunos sistemas se inclinan por el *numerus apertus*, pero en el Derecho comparado la doctrina mayoritaria se inclina a considerar que la ley debe consagrar un número cerrado de Derechos reales. El artículo 2502 del Código Civil argentino dispone: “ Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.” El *numerus*

²²⁴ En el derecho francés el mero consentimiento basta para constituir el derecho real, no es necesario el modo. En el derecho alemán el modo para los inmuebles es la inscripción en el Registro. En el Derecho Argentino, la inscripción es modo constitutivo en muy escasas hipótesis: automotores (decreto ley 6582/58 artículo 1: La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y sólo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor.) , caballos pura sangre de carrera (Ley 20.378 artículo 2: La transmisión del dominio de los animales a que se refiere el artículo anterior sólo se perfeccionará entre las partes y respecto de terceros mediante la inscripción de los respectivos actos en los Registros Genealógicos) y palomas mensajeras.

²²⁵ Artículo 2505 del Código Civil Argentino “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.” (texto según ley 17.711.)

²²⁶ Artículo 1197 del Código Civil Argentino: “ Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.”

²²⁷ Artículo 953 del Código Civil Argentino: “ El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto”.

clausus consiste en que la ley (y sólo ella) organiza los derechos reales y lo hace en un número limitado y cerrado, fijando el contenido de cada uno de ellos y dándoles además un nombre. Es decir, sólo se pueden constituir los derechos reales admitidos en el sistema jurídico y con el contenido que la ley les fija, y las partes no pueden apartarse de ese marco. El fin perseguido con esta limitación, favorece la claridad de las relaciones jurídicas reales, conviene que la propiedad esté a resguardo de una multiplicidad de gravámenes imposibles de prever.

Los derechos personales son siempre temporales y los derechos reales pueden ser perpetuos o temporales.

El *ius preferendi* y el *ius persecuendi* son características propias de los derechos reales. El *ius preferendi* es la preferencia que conceden los derechos reales por el momento de constitución. El primero en el tiempo, goza de mejor derecho. En latín se dice *prior in tempore, potior in iure*. El primero que logró constituir un derecho real, va a ser preferido con exclusión de los que luego pudieran pretender haberlo constituido. La preferencia puede ser excluyente, cuando se trata de derechos incompatibles o puede establecer rangos, si los derechos pueden coexistir. En los derechos personales, el crédito sólo se puede reclamar del deudor. Se dice que los derechos reales tienen *ius persecuendi* porque la relación afecta la cosa misma, y puede hacerse efectiva en manos de quien la detente, las acciones reales alcanzan a terceros.

La idea de organizar una urbanización cerrada consiste en que cada miembro se sienta propietario de su casa y de su lote, en que existan sectores de terrenos y servicios que sean comunes para todos los titulares, y en que los lotes privativos estén indisolublemente unidos a los sectores comunes, que se constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídicamente inescindible (artículo 1 Ordenanza 8606/ 91 de la Ciudad de Córdoba).²²⁸

Luego de lo expuesto sintéticamente, estamos en condiciones de comprender que sería preferible que esa relación inescindible se produjera a través de una relación jurídica real, por la mayor seguridad que ofrecen estos derechos y porque pueden

²²⁸ Entre las parcelas individuales y sectores comunes debe existir una relación funcional y jurídica que integre el emprendimiento como un todo inescindible. Funcional significa que el uso o función común le da cohesión, la afectación a esa finalidad lo mantiene unido. Pero es necesario además, que ese destino esté asegurado para lo cual habrá que recurrir a una figura jurídica apropiada que integre los diversos sectores. Marcela Sandra Molina, *Los clubes de campo su régimen jurídico*, Revista del Notariado N° 829, pág. 195.

ser perpetuos. Pero debemos estudiar si los tipos de derechos reales, contemplados en el Código Civil argentino, se adecuan para aplicarse a las urbanizaciones cerradas residenciales, o de lo contrario, si debemos conformarnos con organizar jurídicamente los barrios cerrados en el ámbito de los derechos personales y si ello ofrece o no inconvenientes.

La organización de estos tipos de barrios es un fenómeno nuevo no regulado específicamente en la legislación civil argentina.

2) Dominio y Condominio.

El artículo 2506 del Código Civil argentino dispone que “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.”

La fuente de la definición del Código es Aubry et Rau²²⁹: “La propiedad en el sentido propio de esta palabra, expresa la idea de poder jurídico, el más completo de una persona sobre una cosa, y puede definirse el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida, de una manera absoluta y exclusiva, a la voluntad y a la acción de una persona.”

El dominio es el derecho real de más amplio contenido y otorga amplias facultades sobre la cosa, aun cuando existe dentro de un marco legal que determina las facultades del dueño y restricciones a que está sometido.

El artículo 2673 del Código Civil argentino define condominio: “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

Podría resolverse el encuadre legal de los barrios cerrados estableciendo derechos de dominio sobre la parcela individual y el derecho de condominio sobre las partes comunes.

El primer problema que se plantea es que en el Derecho Civil argentino cada condómino puede ejercer en cualquier momento la acción de partición. En efecto, el Código Civil argentino en el artículo 2692 establece: “Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a

²²⁹ Aubry et Rau, *Cours de Droit Civil Francais*, T. 2, pág. 151, citado por Guillermo L. Allende, Obra citada, pág. 86.

una indivisión forzosa.” . Y el artículo. 2693 del mismo código sólo permite convenir la suspensión de la división por un término no mayor e 5 años.²³⁰

Se ha intentado salvar el inconveniente mencionando encuadrando el barrio cerrado bajo la forma de condominio de indivisión forzosa, acudiendo al artículo 2710²³¹ y siguientes del cuerpo legal citado. Para que haya indivisión forzosa, es necesario que dos o más propiedades necesiten del uso de la cosa y que ésta sea común al dueño de esas propiedades. Se cumple así el requisito de la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba cuando en su artículo primero exige un todo inseparable a través de una relación jurídica inescindible.

La aplicación de esta figura es inadecuada. En cuanto a la administración²³² de la urbanización residencial especial produciría serios inconvenientes porque las decisiones deben tomarse en el condominio en reunión de todos los condóminos y por mayoría absoluta.²³³ En los barrios privados con un gran número de parcelas es casi impensable lograr una reunión con la presencia de todos los titulares de parcelas.

A ello se agrega que el condómino cuenta con un sistema de *ius prohibendi* o derecho al veto incompatible con la utilización por todos de las cosas comunes del área recreativa. El artículo 2680 del Código Civil argentino dispone: “ Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto.” Y art. 2681:” Ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales, sin el consentimiento de todos los otros”. Esta disposición impediría hacer o demoler cualquier construcción o efectuar mejoras en los sectores de uso recreativo, deportivo o social sin el consentimiento unánime de los copropietarios, lo que resulta totalmente inconveniente, debido a la número elevado de parcelas que tienen las urbanizaciones que estudiamos.

²³⁰ Artículo 2693 del Código Civil argentino: “ Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente.”

²³¹ Artículo 2710 del Código Civil argentino. “ Habrá indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división”.

²³² Elena I. Highton y otros *Nuevas Formas de Dominio*, Ad hoc, Buenos Aires, 1993, pág. 56.

²³³ Artículo 2703 del Código Civil argentino: “Ninguna determinación será válida, si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes.” Artículo 2705 de Código Civil Argentino: “ La mayoría será absoluta, es decir, debe exceder el valor de la mitad de la cosa. No habiendo mayoría absoluta nada se hará.”

El condómino puede liberarse de los gastos por abandono, con el consiguiente acrecimiento a favor de sus copartícipes, con lo que el ex condómino permanecería como titular de la parcela o sector exclusivo, sin tener posibilidad de acceder al uso y goce del área de recreación.²³⁴

3) Usufructo.

“ El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.” Según la definición del artículo 2807 de Código Civil argentino.

El propietario de los lotes de un área organizada como urbanización residencial especial, cede a favor de los adquirentes el usufructo de los lotes para uso exclusivo. El promotor de la urbanización cerrada conserva el dominio de las partes privativas y/o comunes,²³⁵.

El carácter temporario del derecho real de usufructo constituye un obstáculo para la organización del barrio privado bajo esta combinación. El usufructo se extingue con la muerte del titular del derecho real si es una persona natural, y con disolución o a los veinte años de duración si se ha constituido a favor de una persona jurídica.²³⁶ No se transmite a los herederos del usufructuario. Si se compromete la constitución del mismo usufructo a los herederos, por el principio del *numerus clausus* no es válida esta promesa, pues va en contra de un carácter esencial de un derecho real.

Las facultades del usufructuario son muy limitadas, no puede hacer modificaciones a la sustancia de la cosa. El artículo 2892 del Código Civil Argentino dispone: “ El usufructuario no puede demoler en todo o en parte ninguna construcción aunque sea para sustituirla por otra mejor, o para usar y gozar de otro modo el terreno, o los materiales de un edificio. Si en el usufructo hubiere casas, no puede cambiar la forma exterior de ellas, ni sus dependencias accesorias, ni la distribución interior de las

²³⁴ Artículo 2685 del Código Civil Argentino: “ Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común; pero pueden librarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad.”

²³⁵ Horacio Colman Lerner y Liliana Marta Grinberg, *Estudio sobre la regulación jurídica de los Clubes de campo*, Revista del notariado 1981, N° 776 pág. 569.

²³⁶ Artículo 2822 del Código Civil argentino. “ Cuando no se ha fijado término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario.” Artículo 2929 del Código Civil argentino. “ El dominio de la cosa dada en usufructo, será consolidado en la persona del nudo propietario por el fallecimiento del usufructuario, aunque no esté cumplida la condición o vencido el plazo a que fue subordinada la duración del usufructo; y por la extinción de la persona jurídica que adquirió el usufructo, o por el vencimiento del plazo legal de veinte años fijado al usufructo de las personas jurídicas.”

habitaciones. Tampoco puede cambiar el destino de la cosa, aun cuando aumentase mucho la utilidad que ella pudiese producir.”

En cuanto a las mejoras, conforme el artículo 2874 del Código Civil argentino quedan de pertenencia del titular del dominio y carece el usufructuario del derecho de reclamar el pago de las mismas.²³⁷ Podrá llevarse las mejoras útiles y voluntarias si puede extraerlas, sin detrimento a la cosa objeto del usufructo.

Respecto al pago de gastos y expensas, deberán establecerse derechos personales entre las partes, ajenos al usufructo, deben pactarse y debe quedar bien establecido como se hace con quien no paga.

4) Servidumbres.

El artículo 2970 del Código Civil las define de la siguiente manera: “Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.” Las servidumbres son derechos reales constituidos sobre un inmueble ajeno. Por la constitución de este derecho: a) El ejercicio de nuestro derecho de dominio puede ser restringido porque no tengamos, todo lo que podríamos hacer, si no existiese otro derecho constituido sobre la cosa. La restricción consiste en no hacer alguna cosa, *non faciendo*. Por ejemplo no elevar las construcciones más allá de cierta altura aunque esté permitido por el Derecho urbanístico. b) el ejercicio de nuestro derecho de propiedad puede ser limitado, obligándonos a sufrir que otro haga alguna cosa, que tendríamos derecho a impedirle hacer, si no existiese otro derecho en la cosa. La restricción consiste en sufrir alguna cosa, *patiendo*. Por ejemplo en la servidumbre de tránsito, que es el derecho que el titular de un fundo tiene para pasar sobre un inmueble ajeno²³⁸. Los actos de disposición son vedados a los titulares de servidumbres, y lo expresado en el artículo 2970 es

²³⁷ Artículo 2874 del Código Civil Argentino: “ El usufructuario puede hacer mejoras en las cosas que sean objeto del usufructo, con tal que no alteren su sustancia, ni su forma principal. Podrá también reconstruir cualquier edificio arruinado por vejez u otras causas; pero no tiene derecho a reclamar el pago de las mejoras; sin embargo podrá llevarse las mejoras útiles y voluntarias, siempre que sea posible extraerlas sin detrimento de la cosa sujeta al usufructo, y podrá también compensarlas con el valor de los deterioros que esté obligado a pagar.” Artículo 591 del Código Civil Argentino: “ Son mejoras necesarias aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada. Son mejoras útiles, no sólo las indispensables para la conservación de la cosa, sino también las que sean de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella. Son mejoras voluntarias las de mero lujo o recreo, o de exclusiva utilidad para el que las hizo.”

²³⁸ Nota al artículo 2971 del Código Civil argentino.

contradicho en los dos extensos títulos del Código Civil argentino que regulan las servidumbres y por la esencia de estos derechos reales.²³⁹

Los Estatutos y reglamentos de los emprendimientos cerrados de Buenos Aires constituyen muy frecuentemente servidumbres. El decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires art. 1 inc. c. dispone que “a los efectos de cumplimentar lo dispuesto en el art. 64 inc. b del decreto ley 8912/ 77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.” La norma local es inconstitucional, pues regula cuestiones de derecho de fondo de competencia del Congreso Nacional.

La vinculación funcional y jurídica, entre inmuebles afectados a áreas sociales y deportivas y los sectores residenciales podría lograrse a través del empleo de servidumbres reales perpetuas. El artículo 2971 del Código Civil argentino dice que “Servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.”. Las servidumbres reales se transmiten junto con el dominio del fundo.

El conjunto funcionará de la siguiente manera:

a) Parcelas privativas: son los fundos sirvientes (gravados, deben soportar la servidumbre) de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir el Reglamento de edificación interno; y son dominantes (titulares activos, beneficiados) de una servidumbre de afectación al área recreativa del club de campo.

b) Parcelas comunes: estas permanecen en el dominio del promotor del barrio cerrado o de una persona jurídica constituida por los dueños de las partes privativas. Estos fundos son sirvientes de afectación al área recreativa del club de campo, lugar de esparcimiento y práctica de deportes, el fundo dominante toma a su cargo el costo de mantenimiento, conservación y ampliación.²⁴⁰

Este encuadre legal no es admitido. La llamada servidumbre de uso o afectación a área recreativa de club de campo consiste más bien en un derecho real de contenido similar al usufructo, que justamente por absorber todo el dominio útil, está limitado en el tiempo en nuestro Código Civil. La constitución de una servidumbre cuyo contenido sea el de un usufructo o un uso (o co- usufructo o co- uso) importa la constitución de un derecho real

²³⁹ Guillermo L. Allende, *Tratado de las servidumbres*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1963, pág. 15.

²⁴⁰ Horacio Colman Lerner y Liliana Marte Grinberg, *Estudio sobre la regulación jurídica de los Clubes de campo*, Revista del notariado 1981, N° 776 págs. 570 y ss. Horacio Colman Lerner, “Clubes de Campo y barrios cerrados. ¿Qué debe conocer el comprador?”, mayo de 1999, Print Área Ediciones.

prohibido, pues implica darle perpetuidad al usufructo o uso, que en el Código Civil argentino tiene límite de tiempo y es intransmisible. La titularidad de la servidumbre da derecho a una específica utilidad y no quita la utilidad general del fundo a su dueño. Si antiguamente una servidumbre consistía en cazar o sacar agua de un inmueble ajeno, ahora la podríamos cambiar por jugar al tenis o ir a nadar en el inmueble ajeno, pero no pasarse todo el día y los días en el inmueble ajeno, aprovechando todas sus utilidades.²⁴¹

Además del inconveniente mencionado una servidumbre se extinguiría por el no uso según lo dispone el artículo 3059 del Código Civil Argentino.²⁴²

Ver en este mismo capítulo el apartado 8 c.

5) Propiedad horizontal.

En Buenos Aires en la mayoría de los emprendimientos se ha aplicado a los clubes de campo la ley de propiedad horizontal. El decreto 27/98 de la Provincia de Buenos Aires en el artículo 10 establece que los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal....". La norma es inconstitucional. El artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional establece la facultad del Congreso de dictar el Código Civil, mientras que el poder de policía administrativo está dentro de los poderes no delegados al gobierno nacional por las provincias. El Código Civil regula como materia propia los derechos reales y creditorios. En el dominio, y como norma de carácter general, el artículo 2611 determina que "las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo". Este principio claro en hipótesis, resulta en la práctica de difícil delimitación. Por una lado por las distintas concepciones del contenido y límites del interés público y su relación con el derecho real de dominio. Sin embargo es evidente que, los ordenamientos administrativos, incursionan en cuestiones típicas de derecho privado, si al conformar su organización en figuras como los parques industriales,

²⁴¹ Elena I. Highton, y otros, obra citada págs. 67 y ss. Jorge H. Alterini, "Nuevas Formas de propiedad", Revista del Notariado, n° 811, pág. 1641.

²⁴² Artículo 3059 del Código Civil Argentino: " Las servidumbres se extinguen por el no uso durante diez años, aunque sea causado por caso fortuito o fuerza mayor. El tiempo de la prescripción por el no uso continúa corriendo para las servidumbres discontinuas, desde el día en que se haya dejado de usar de ellas, y para las continuas desde el día en que se haya hecho un acto contrario a su ejercicio." (texto según ley 17.940.)

los cementerios privados, o las urbanizaciones cerradas residenciales, determinan el derecho real sobre el cual debe constituirse o la forma jurídica que deben adoptar.²⁴³

La ley 13.512 dice textualmente:

Art. 1 : “ Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.”

Art. 2: “Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio...”

El derecho real de propiedad horizontal en el Derecho Civil argentino consiste en la división de un edificio según queda claramente establecido en los artículos transcritos.

En las urbanizaciones cerradas residenciales generalmente se realiza la venta de parcelas de terreno sin construcciones, los adquirentes deberán realizar las edificaciones. Quien ha adquirido una unidad de propiedad horizontal en estas condiciones ha adquirido un derecho sin objeto, porque el terreno pertenece en condominio a los consorcistas. Los derechos reales por esencia deben recaer sobre una cosa cierta, perfectamente determinada y de existencia actual, dado que son una relaciones inmediatas con la cosa. La cosa es su objeto y no puede existir un derecho sin objeto.²⁴⁴

En el sistema de la ley 13.512, la propiedad horizontal no puede afectar fracciones de terrenos; no se puede vender una fracción de terreno porque todo el terreno pertenece en condominio a la totalidad de los consorcistas. Y ésta es una norma de orden público.²⁴⁵

El decreto 18.734/49 en su artículo 4 establece que para la inscripción del Reglamento de copropiedad y administración debe presentarse al registro con un plano del edificio y que en dicho plano se consignará en forma detallada las dimensiones y la descripción de cada unidad y de las partes comunes del edificio. El reglamento según el artículo 3 debe contener la especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva.

²⁴³ Alicia J. Stratta, “Las Urbanizaciones especiales. Su organización y régimen dominial. Acotaciones al decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires”, *El Derecho*, t. 122, pág. 911.

²⁴⁴ Don Dalmacio Vélez Sársfield en la nota al título 4 del libro III del Código Civil argentino expresa: “ Los Derechos reales comprenden los derechos sobre un objeto existente”.

²⁴⁵ Jorge H. Alterini, *Obra citada*, Revista del Notariado, n° 811, pág. 1640.

Luego de construidas las unidades el complejo deberá confeccionar el plano y modificar el reglamento de propiedad, lo que implica gastos y trámites no simples.²⁴⁶

Otro inconveniente para las construcciones a realizar en las parcelas es el que surge el artículo 7 de la ley 13512: “El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etcétera. Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.”

²⁴⁷ Se ha tratado de solucionar esta dificultad en los emprendimientos sometidos al régimen de la propiedad horizontal con el otorgamiento de autorización en el reglamento de copropiedad de realizar modificaciones, mejoras o construcciones en las unidades funcionales exclusivas sin intervención de la Asamblea con la autorización del administrador o Comisión de arquitectura. El art. 7 es una norma de orden público, porque es parte de la caracterización de un derecho real, propiedad horizontal, en nuestro sistema de *numerus clausus*, por lo tanto no puede modificarse su prescripción por las cláusulas de los reglamentos de copropiedad.

En los barrios cerrados en altura, complejos compuestos por varias torres con una gran cantidad de departamentos, que se someten al régimen de la Propiedad Horizontal (en los casos en que las vías de circulación son de dominio público) estos problemas se presentan en menor medida porque se trata de edificios construidos. Se manifestarán las complicaciones que se producen en la legislación vigente en las edificaciones sometidas al régimen de la propiedad horizontal en general, como lograr quórum de mayoría absoluta en las asambleas para tomar las decisiones e inconvenientes disciplinarios.

En la ley 13.512, la violación del artículo 6, es decir destinar los departamentos a usos contrarios a la moral, o buenas costumbres, o a fines distintos previstos en el reglamento de copropiedad, o perturbar con ruidos o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la actividad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio, otorga acción judicial. Artículo 15 de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal: “En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6°, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez y acreditada en juicio

²⁴⁶ Horacio Colman Lerner, *Clubes de Campo y barrios cerrados. ¿Qué debe conocer el comprador?*, mayo de 1999, Print Área Ediciones, , pág. 21

²⁴⁷ Francisco I.J. Fontbona y Benjamín Vitaver, *La propiedad horizontal, los clubes de campo y las unidades a construir*, Revista del Notariado, n° 761, pág. 1593.

sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa al propietario o propietarios afectados.” Los reglamentos de copropiedad de los enclaves cerrados han establecido regímenes disciplinarios aplicables por el administrador o una comisión de disciplinas, observamos nuevamente la modificación a disposiciones legales de orden público.

El sistema de autoridades y funcionamiento de asambleas y administración de la Propiedad Horizontal también trae dificultades, que se han intentado solucionar en la práctica obviando el régimen de la ley 13.512 y dando poderes extraordinarios al órgano ejecutivo o con superposición de asociación y sociedades ajenas al derecho real. Por ejemplo se establece que el administrador es una sociedad, que puede ser la empresa desarrollista.²⁴⁸ Se observa en reglamentos de copropiedad que se otorga ventajas a la empresa desarrollista, como por ejemplo derecho a vetar las decisiones de la Asamblea. Volvemos a ver en estos casos violaciones a normas de orden público.

La ley 13. 512 ha sido reglamentada por las provincias de manera no uniforme, por ello encontramos diferencias en la aplicación de la Propiedad Horizontal para este tipo de emprendimientos.

En la provincia de Buenos Aires el decreto 2489/63 en el art. 6²⁴⁹ permite el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de *unidades a construir* siempre que las

²⁴⁸ Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, Obra citada, págs. 79 y 80.

²⁴⁹ Artículo 6 decreto 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires: “Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el art. 1ro del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones: a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación. b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio. Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo. En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que

mismas constituyan cuerpos independientes de edificación y los servicios comunes estén contruidos y aseguren su buen funcionamiento. Este decreto permite el nacimiento de unidades a partir de un permiso de edificación.

En la provincia de Buenos Aires con el proyecto de edificación aprobado se permite la confección e inscripción del plano de mensura de Propiedad Horizontal, haciendo uso del art. 6 del decreto 2489/63, se inscriben obras a construir. En la práctica, el proyecto de edificación contempla la construcción sobre un solo lote (el terreno del emprendimiento), de muchas viviendas separadas tantas como la cantidad de unidades, de ínfima superficie para abaratar costos de sellados y honorarios de profesionales de la arquitectura. El reglamento de copropiedad que se inscribe en el Registro de la propiedad autoriza a cada titular de la unidad a ampliar esta ínfima construcción hasta cierta superficie y altura máxima. Luego de obtenido el *permiso* de ampliación del edificio en sede municipal, se debe modificar el plano de mensura de propiedad horizontal y los porcentajes de copropiedad del reglamento mediante la intervención notarial.²⁵⁰

La mayoría de las legislaciones de las demás provincias no permiten el sometimiento a Propiedad Horizontal de edificios a construir como en Buenos Aires.

En la provincia de Santa Fe las tramitaciones a realizar para el uso de la propiedad horizontal están reglamentadas por el decreto 2645/92 que fija “*Normas para la presentación de planos de mensura para sometimiento al régimen de la Propiedad Horizontal*”, permite la existencia de *propiedad exclusiva descubierta*, en calidad de complementaria de otra edificada. Esto permite que alrededor de la unidad ínfima aprobada en el permiso de edificación, se la pueda rodear con otro espacio en propiedad exclusiva donde el adquirente de la unidad puede desarrollar su propio proyecto.

El decreto de Santa Fe permite el sometimiento paulatino a Propiedad Horizontal de las unidades que se edifiquen y obtengan el certificado final de obra, mediante un proceso que esa norma denomina *mensura de Propiedad Horizontal parcial*. El procedimiento fue creado para permitir la edificación de un edificio por etapas y permitir, por ejemplo, la habilitación de una planta baja comercial mientras se sigue edificando en altura. Para aplicar

tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio. Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.” Ver decreto en <http://www.cpa.org.ar/disposiciones/disp2489.html>

²⁵⁰ Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, *Clubes de Campo. “Countries”*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Santiago de Chile, 2002, págs. 153 y ss.

este sometimiento parcial al régimen de Propiedad Horizontal la norma obliga a la inscripción previa de un plano de mensura de Prehorizontalidad conforme a la ley 19.729 y su modificatoria 20.276. Luego permite la confección de planos separados de modificación de Propiedad Horizontal, unidad por unidad sin tener que modificar el plano general como sucede en la Provincia de Buenos Aires.²⁵¹ Estas disposiciones parecen contradecir el decreto nacional 18.734/49 reglamentarios de la ley 13.512 en su artículo 4 que establece que para la inscripción del Reglamento de copropiedad y administración debe presentarse al registro con un plano del edificio y que en dicho plano se consignará en forma detallada las dimensiones y la descripción de cada unidad y de las partes comunes del edificio.

El decreto 807/90 de la Provincia de Santa Fe establece que se puede independizar el terreno de la mejora en la valuación en el régimen de la propiedad horizontal, con lo cual la planilla de porcentajes de condominio del plano de prehorizontalidad se traslada íntegramente a la propiedad horizontal, sin modificación alguna. Por esto, a medida que el complejo se va consolidando mediante la incorporación de viviendas, el Reglamento no sufre modificaciones en los porcentajes de copropiedad.²⁵²

6) El encuadre en el ámbito de los derechos personales. Las Formas Societarias.

Se ha intentado organizar las urbanizaciones cerradas residenciales como personas jurídicas o sociedades. La Sociedad Civil no es idónea para organizar estas urbanizaciones, pues la definición del Código Civil argentino en el artículo 1648²⁵³, establece que tiene por fin obtener alguna utilidad apreciable en dinero que los socios dividirán entre sí. Lo que no constituye el fin de los barrios cerrados.²⁵⁴ La asociación civil tampoco se adapta, pues el artículo 33 del Código Civil argentino establece como requisito que tenga por principal objeto el bien común, y las urbanizaciones cerradas residenciales se organizan para satisfacer

²⁵¹ Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, *Clubes de Campo. "Countries"*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Santiago de Chile, 2002, págs. 153 y ss.

²⁵² Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, *Clubes de Campo. "Countries"*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Santiago de Chile, 2002, págs. 154 y 155.

²⁵³ Artículo 1648 del Código Civil Argentino: "Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado."

²⁵⁴ Rodolfo E. Olivé y otros, "Expresiones jurídicas de los clubes de campo", Revista del Notariado, N° 759, año LXXXI, pág. 859.

intereses particulares.²⁵⁵ Según el art. 50 del Código Civil en caso de disolución de la asociación los integrantes no tienen derecho a participar en la liquidación, es decir no adquieren su patrimonio²⁵⁶.

La forma societaria en el ámbito comercial teniendo en cuenta la actual ley de sociedades 19.550, se presenta como adecuada, el artículo primero de la ley mencionada establece “Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas.” Recogiendo las palabras del mensaje de elevación del proyecto, que suplió la habitual exposición de motivos, la actividad económica no significa necesariamente la finalidad de lucro²⁵⁷, y lo ratifica el artículo 3 de la ley de sociedades vigentes en el Derecho argentino.²⁵⁸ De los distintos tipos de sociedades, por el elevado número de adquirentes de las urbanizaciones residenciales especiales, el tipo más apto es el de la sociedad anónima.

También se ha propiciado la sociedad cooperativa para organizar clubes de campo, la que parece adaptarse, pues son entidades basadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua que buscan organizar y prestar servicios a asociados y no asociados (art. 2 ley 20.337)²⁵⁹. Se

²⁵⁵ Artículo 33 Código Civil Argentino: “Las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado. Tienen carácter público: 1.El Estado nacional, las provincias y los municipios. 2 Las entidades autárquicas. 3.La Iglesia Católica. Tienen carácter privado: 1.Las asociaciones y las fundaciones que tengan por principal objeto el bien común, posean patrimonio propio, sean capaces por sus estatutos de adquirir bienes, no subsistan exclusivamente de asignaciones del Estado, y obtengan autorización para funcionar. 2.Las sociedades civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar.” (texto según ley 17.711.)

²⁵⁶ Artículo 50 del Código Civil. “Disuelta o acabada una asociación con el carácter de persona jurídica, los bienes y acciones que a ella pertenecían, tendrán el destino previsto en sus estatutos; y si nada se hubiese dispuesto en ellos, los bienes y acciones serán considerados como vacantes y aplicados a los objetos que disponga el Cuerpo Legislativo, salvo todo perjuicio a tercero y a los miembros existentes de la corporación.”. Alicia Josefina Stratta, “Las asociaciones bajo forma de sociedad”, La ley, tomo 180- D, p. 1037 y 1039.

²⁵⁷ “Se exige que las sociedades persigan la producción o intercambio de bienes o de servicios. En este sentido, la Comisión estimó prudente hacerse eco de las críticas que en el Derecho italiano se hicieran a la fórmula “actividad económica” en mérito a que ésta, si bien implica una actividad patrimonial, no significa necesariamente la finalidad de lucro. Por otro lado, la locución adoptada obvia todo problema cuando la actividad no sea productiva en sentido económico, como sería el caso de las sociedades constituidas para la mera administración o conservación de bienes, o para la investigación técnico industrial.”

²⁵⁸ Artículo 3 de la ley 19550: “Asociaciones bajo forma de sociedad. Las asociaciones, cualquiera fuera su objeto, que adopten la forma de sociedad bajo algunos de los tipos previstos, quedan sujetas a sus disposiciones.”

²⁵⁹ Artículo 2 ley 20.337. “Concepto. Caracteres. Las cooperativas son entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios, que reúnen los siguientes caracteres: 1.Tienen capital variable y duración ilimitada. 2. No ponen límite estatutario al número de asociados ni al capital. 3. Conceden un solo voto a cada asociado, cualquiera sea el número de sus cuotas sociales y no otorgan ventaja ni privilegio alguno a los iniciadores, fundadores y consejeros, ni preferencia a parte alguna del capital. 4. Reconocen un interés limitado a las cuotas sociales, si el estatuto autoriza aplicar excedentes a alguna retribución al capital. 5. Cuentan con un número mínimo de diez asociados, salvo las excepciones que expresamente admitiera la

podría organizar un club de campo constituyendo sobre cada parcela individual un derecho real de dominio a favor de los adquirentes y sobre los sectores comunes el dominio se atribuye a una sociedad cooperativa integrada por los titulares de las parcelas individuales. El estatuto de constitución de la cooperativa deberá establecer la prohibición de disponer las cuotas independientemente de cada unidad individual, con lo que se soluciona el problema de la íntima vinculación que debe existir entre las partes privativas y comunes del complejo. También deben establecer los estatutos la obligación de observar requisitos de edificación necesarios para la armonía del lugar; así como el modo de establecer el poder disciplinario; la obligación de pagar los gastos comunes, especificando el lugar y tiempo de pago; los servicios básicos que comprende; y el deber de observar el reglamento interno en el que se fijen el modo y las condiciones de uso de las instalaciones.²⁶⁰

El decreto 9404/86 reglamentario de la ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 1 permite que los clubes de campo se constituyan mediante una entidad jurídica que integren los propietarios de las parcelas del enclave cerrado. Art. 1: “Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del dec. Ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.

b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbre reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto....”. La norma local, que además es un decreto y no ley, es inconstitucional porque regula cuestiones de derecho de fondo de competencia del Congreso Nacional (75 inciso 12 de la Constitución Nacional).

autoridad de aplicación y lo previsto para las cooperativas de grado superior. 6. Distribuyen los excedentes en proporción al uso de los servicios sociales, de conformidad con las disposiciones de esta ley, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 42 para las cooperativas o secciones de crédito. 7 No tienen como fin principal ni accesorio la propaganda de ideas políticas, religiosas, de nacionalidad, región o raza, ni imponen condiciones de admisión vinculadas con ellas”.

²⁶⁰ Marcela Sandra Molina, *Los clubes de campo su régimen jurídico*, Revista del Notariado N° 829, págs. 215 y 216.

En la ciudad de Córdoba, se han organizado las urbanizaciones cerradas residenciales como simples asociaciones civiles con la calidad de sujeto de derecho en los términos del artículo 46 del Código Civil argentino²⁶¹ o como sociedades anónimas.

Las simples asociaciones del artículo 46 del Código Civil son aquellas a las que no se les ha otorgado personería jurídica por autoridad competente²⁶², pero la constitución y designación de autoridades se acredita por escritura pública o instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. Estas entidades se rigen por las normas de la sociedad civil. Los socios responden mancomunadamente por las deudas societarias (artículos 1713 y 1714²⁶³ de Código Civil Argentino, aplicables al caso conforme a la remisión del artículo 46 in fine). En las obligaciones simplemente mancomunadas, el crédito o la deuda se divide en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, si el título constitutivo de la obligación no ha establecido partes desiguales entre los interesados (artículo 691 del Código Civil argentino). En la liquidación de la sociedad se observará lo dispuesto en el Código de Comercio, sobre la liquidación de las sociedades comerciales (art. 1777 del Código Civil Argentino).

Las urbanizaciones residenciales que se organizan como simples asociaciones civiles, integran en el patrimonio de la asociación las superficies destinadas a actividades deportivas, recreativas y sociales. También la asociación es la titular del derecho de concesión del uso exclusivo de las calles, que son de dominio público. Revisten el carácter de socios de pleno derecho, según regulan en general los estatutos, quienes suscriban boleto de compraventa o escritura traslativa de dominio de un lote o parcela destinada a uso residencial. Al momento de suscribir el boleto de compraventa o escritura pública deben suscribir por

²⁶¹ Artículo 46 del Código Civil Argentino: “Las asociaciones que no tienen existencia legal como personas jurídicas, serán consideradas como simples asociaciones civiles o religiosas, según el fin de su instituto. Son sujetos de derecho, siempre que la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública o instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. De lo contrario, todos los miembros fundadores de la asociación y sus administradores asumen responsabilidad solidaria por los actos de ésta. Supletoriamente regirán a las asociaciones a que este artículo se refiere las normas de la sociedad civil.” (texto según ley 17.711.)

²⁶² Guillermo Borda, *Tratado de Derecho Civil*, Parte general I, Novena Edición actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, págs. 565 y ss. Las asociaciones del artículo 33 del Código Civil son aquellas que han obtenido autorización para funcionar.

²⁶³ Artículo 1713 del Código Civil Argentino: “Los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios. Si cobrasen sus créditos de los bienes sociales, la sociedad no tendrá derecho de compensar lo que les debiere con lo que ellos debiesen a los socios, aunque éstos sean los administradores de la sociedad. Si los cobrasen de los bienes particulares de algunos de los socios, ese socio tendrá derecho para compensar la deuda social con lo que ellos le debiesen, o con lo que debiesen a la sociedad.” Artículo 1714 del Código Civil Argentino: “En concurso de los acreedores sobre los bienes de la sociedad, los acreedores de ésta serán pagados con preferencia a los acreedores particulares de los socios. En concurso sobre los bienes particulares de los socios, sus acreedores particulares y los acreedores de la sociedad, no habrá preferencia alguna si los acreedores fuesen meramente personales.”

separado su adhesión a la asociación y a sus estatutos. Los derechos de los socios frente a la asociación se representan mediante su cuota parte. A los fines de asegurar que el complejo sea un todo inseparable (artículo 1 inciso c y 3 Ordenanza 8606/91 de la ciudad de Córdoba) los estatutos deberían disponer que sus asociados sólo pueden transmitir el derecho de dominio con la condición suspensiva de que el adquirente realice su adhesión a la asociación. La condición suspensiva debe constar en la escritura pública en la cual se hace la enajenación. Sería conveniente que en el mismo título el adquirente se adhiera a la asociación.²⁶⁴ En los estatutos de Buenos Aires se dispone que en todas las escrituras y/o demás instrumentos públicos por medio de los cuales se opere la traslación de dominio de las parcelas del complejo deberá transcribirse el artículo de los Estatutos que establece que al lote están vinculadas como accesorios acciones de la Sociedad Anónima bajo la cual se organiza enclave, los Estatutos requieren también que en dicho título el adquirente declare conocer y aceptar el tenor y contenido del mismo. Los reglamentos de Buenos Aires también establecen que deben mencionarse en las escrituras públicas que transfieren el dominio las condiciones a las que someten el lote los reglamentos de edificación de la urbanización cerrada.

El fin de la asociación, según establecen en general los estatutos, es proveer lo necesario para la prestación de los distintos servicios de la urbanización residencial y ejecutar los actos necesarios para la utilización racional de las instalaciones del loteo. Es decir que la actuación de la asociación debe asegurar a los asociados el goce de las superficies de uso deportivo y social. Se configura un derecho personal, los asociados logran satisfacer su interés de usar y gozar de las superficies comunes, a través del accionar de la asociación civil. La asociación, persona jurídica distinta de los asociados, tiene el derecho de dominio sobre las superficies mencionadas.

Integran el objeto de la asociación, por ejemplo las siguientes funciones: proveer el servicio de recolección de residuos dentro de la urbanización residencial y llevarlo fuera de su perímetro donde será regido por el servicio municipal, proveer el servicio de seguridad, hacer cumplir los estatutos, etc..

La asociación civil es dirigida y administrada por una Comisión Directiva, integrada por socios elegidos en asamblea, regulan los estatutos que hemos estudiado. Los

²⁶⁴ Nota del artículo 2663 del Código Civil Argentino: "... Estas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público, por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio que lo transmite. Hablamos de escrituras públicas, porque sólo por ese medio puede transferirse el dominio de los bienes raíces..."

integrantes de la Comisión Directiva, desempeñan sus funciones sin percibir remuneración alguna. La Comisión Directiva puede designar un administrador, que percibe un sueldo.

Los reglamentos internos establecen el funcionamiento de diversas comisiones, por ejemplo la comisión de disciplina, de urbanismo o arquitectura, de forestación, de actividades sociales, deportivas (de golf, de padle, de tenis) etc. La comisión de disciplina, debe velar por el cumplimiento de los estatutos y reglamentos internos, e imponer sanciones por su violación. La comisión de urbanismo debe vigilar el cumplimiento del reglamento constructivo, que fija las pautas a las que sus miembros deben ajustar las construcciones en las parcelas individuales. Las sanciones que aplican las comisiones están sujetas a la revisión judicial conforme a la jurisprudencia imperante en el Derecho argentino²⁶⁵. La sanción de suspensión, no puede implicar la pérdida del derecho de dominio sobre la parcela individual o de miembro de la asociación y menos aún sin indemnización alguna, porque sería inequitativo y contrario a la Constitución Nacional y a los principios generales del Derecho (artículos 17 Constitución Nacional, arts. 953, 1044 y 1047 del Código Civil Argentino)²⁶⁶. Hemos visto reglamentos internos en los que la suspensión importa la pérdida del derecho de usar de las instalaciones deportivas.²⁶⁷

En los estatutos se establece que la duración de la asociación es de noventa y nueve años, y que podrá ser prorrogada, mientras se mantenga el objeto para el cual es creada, pero no establecen la mayoría de votos necesaria para que se produzca la prórroga. Pensamos

²⁶⁵ La jurisprudencia es casi uniforme en el sentido que las asociaciones (generalmente los clubes deportivos o entidades científicas o culturales que se organizan bajo la forma de asociación) tienen facultades disciplinarias y debe respetarse lo que el ente haya resuelto, en tanto no se incurra en notoria injusticia y se haya observado el procedimiento estatutario si éste está reglado, o en caso contrario haya permitido oír el descargo del asociado, asegurándole su defensa. En nuestra jurisprudencia se advierte una firme tendencia, a reconocer la procedencia del control judicial, aunque los estatutos lo prohibieran, con mayor razón si se viola el derecho del socio a ser oído. Ver Elena I. Highton y otros, Obra citada, págs. 86 y ss. y Guillermo Borda, "Tratado de Derecho Civil", Parte general I, Novena Edición actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, págs. 595 y ss..

²⁶⁶ Artículo 17 de la Constitución Nacional: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada...". Artículo 953 del Código Civil Argentino: "El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto."

²⁶⁷ Artículo 1044 del Código Civil Argentino: "Son nulos los actos jurídicos en que los agentes hubiesen procedido con simulación o fraude presumido por la ley, o cuando fuese prohibido el objeto principal del acto, o cuando no tuviese la forma exclusivamente ordenada por la ley, o cuando dependiese para su validez de la forma instrumental, y fuesen nulos los respectivos instrumentos." Artículo 1047 del Código Civil Argentino: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto. Puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo, excepto el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Puede también pedirse su declaración por el ministerio público, en el interés de la moral o de la ley. La nulidad absoluta no es susceptible de confirmación."

que el voto debe ser por unanimidad, pues es la mayoría que exigen los estatutos para disolver la sociedad antes del plazo de noventa y nueve años.

Las urbanizaciones residenciales especiales que se constituyen como sociedades anónimas en Córdoba, establecen en sus estatutos el contenido habitual de este tipo de entidades, y en sus reglamentos regulan los detalles de su organización. Tanto el estatuto como el reglamento se inscriben en el registro público de comercio.²⁶⁸ Los estatutos que hemos estudiado en Córdoba de estas sociedades anónimas no mencionan como parte del capital las instalaciones deportivas o sociales como aportes no dinerarios²⁶⁹, fijan su capital en una suma de dinero, en la que deberían estar comprendidas las superficies destinadas a uso deportivo o social, sin embargo nos ha llamado la atención el pequeño monto de la suma de dinero que constituye su capital, las instalaciones deportivas seguramente tienen un valor mayor. La sociedad anónima es la titular del derecho de concesión de uso exclusivo de las calles. Los reglamentos representan el capital en acciones nominativas no endosables, de distintas clases. En los estatutos o en el reglamento interno se establece que determinada clases de acciones, por ejemplo las de clase A están destinadas a ser propiedad de quienes adquieran unidades integrantes de la Urbanización residencial especial, prohibiéndose la venta de las acciones en forma separada del lote. En algunas urbanizaciones se establecen un tipo de acciones de clase C por ejemplo, que se vinculan a lotes destinados a emprendimientos comerciales dentro de la urbanización cerrada. Se constituye un derecho accesorio al dominio de la parcela individual. La titularidad de la acción es un derecho accesorio al dominio de la parcela individual. Se aplica el principio: “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”.

Hemos observado la existencia de un tercer tipo de acciones, por ejemplo la clase B, que no están vinculadas a los dueños de lotes y quienes las poseen no son propietarios de parcelas individuales²⁷⁰, y estas acciones confieren mayores ventajas, por ejemplo, hemos

²⁶⁸ Artículo 4 ley 19.550: “Forma. El contrato por el cual se constituya o modifique una sociedad, se otorgará por instrumento público o privado.” Artículo 5 ley 19.550 de sociedades comerciales “Inscripción en el Registro Público de Comercio. El contrato constitutivo o modificadorio se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio social, en el término y condiciones de los artículos 36 y 39 del Código de Comercio. La inscripción se hará previa ratificación de los otorgantes ante el juez que la disponga, excepto cuando se extienda por instrumento público, o las firmas sean autenticadas por escribano público u otro funcionario competente. Reglamento. Si el contrato constitutivo previese un reglamento, éste se inscribirá con idénticos recaudos. Las mismas inscripciones se efectuarán en el Registro Público de Comercio correspondiente a la sucursal.”

²⁶⁹ Artículo 187 ley 19550: “Integración mínima en efectivo. La integración en dinero efectivo no podrá ser menor al veinticinco por ciento de la suscripción; su cumplimiento se justificará al tiempo de ordenarse la inscripción con el comprobante de su depósito en un banco oficial, cumplida la cual, queda liberado.

Aportes no dinerarios. Los aportes no dinerarios deben integrarse totalmente. Sólo pueden consistir en obligaciones de dar y su cumplimiento se justificará al tiempo de solicitar la conformidad del artículo 167.”

²⁷⁰ Estatutos y reglamento de “Lomas de la Carolina S. A.”, Proyecto de Estatuto de “Altos del Chateau S. A.”

encontrado estatutos en los que éstas acciones otorgan mayor número de votos, o los socios que las poseen no están obligados a pagar una contribución periódica para los gastos de la urbanización especial y tienen derecho a usar de las instalaciones, incluso hemos observado proyectos en los que este tipo de acciones son más numerosas que las de los propietarios de parcelas individuales.²⁷¹ Este tipo de acciones, no vinculadas a los lotes de uso residencial, constituye una violación del requisito exigido por la Ordenanza 8606/91 de la Ciudad de Córdoba, inescindibilidad jurídica y funcional de las parcelas residenciales y de las superficies destinadas a actividades recreativas, pues hay socios en la sociedad propietaria de las parcelas recreativas que no son dueños de lotes individuales. La sociedad tiene el derecho de dominio sobre los lotes de uso deportivo y los socios o accionistas un derecho personal, ya que su calidad de socios les da el derecho de uso de las instalaciones recreativas, cuyo uso y goce debe ser proporcionado por la sociedad anónima.

En Estatutos de Buenos Aires se establece que las acciones son ordinarias, nominativas, no endosables, de transmisibilidad limitada, todas con derecho a un voto por acción. El carácter de la acción es inescindible de la condición de dueño de un inmueble integrante del emprendimiento, son un accesorio de la parcela. A cada parcela corresponde 2 acciones, con excepciones establecidas en virtud de las dimensiones de las fracciones. Corresponden acciones de clase A a los propietarios de parcelas destinadas a vivienda, las acciones de clase B al propietarios de la fracción destinada a establecimiento educativo y las acciones de clase C a los titulares de las parcelas destinadas a vivienda.

Hemos leído estatutos de sociedades anónimas que organizan barrios cerrados, que establecen la entrega de dividendos a los socios, lo que implica configurar entidades con fines de lucro²⁷², resultando una conformación inadecuada para las urbanizaciones residenciales especiales.

Hemos visto un Estatuto de Buenos Aires en el que se constituye la sociedad anónima integrada por las empresas que realizarán la urbanización. Estas empresas son las titulares de todas las acciones que corresponden a las parcelas destinadas a vivienda y otros usos, que luego se transmitirán cuando se enajenen las fracciones del emprendimiento.

²⁷¹ Recordamos que el artículo 185 de la ley 19.550 establece: “Beneficios de promotores y fundadores. Los promotores y los fundadores no pueden recibir ningún beneficio que menoscabe el capital social. Todo pacto en contrario es nulo. Su retribución podrá consistir en la participación hasta el diez por ciento de las ganancias, por el término máximo de diez ejercicios en los que se distribuyan.”

²⁷² Estatutos y reglamento de “Lomas de la Carolina S. A.”, Proyecto de Estatuto de “Altos del Chateau S. A.”. El estatuto de Lomas de la Carolina, S.A., fue modificado para establecer que la Sociedad anónima no tiene fines de lucro y que no entrega dividendos a sus socios.

También hemos observado un proyecto, en el que se constituye una asociación civil (artículo 46 del Código Civil argentino) con el objeto de prestación de distintos servicios del loteo y hacer cumplir el reglamento interno, el patrimonio se integra con el portal de ingreso y el cerco perimetral; y una sociedad anónima con fines de lucro, con el objeto de dedicarse a la explotación, mantenimiento y administración de las áreas recreativas, deportivas y sociales de la Urbanización residencial especial y con un elevado número de acciones que pertenecen a terceros no propietarios de parcelas individuales.²⁷³ No se establece si la asociación o la sociedad anónima son las titulares de la concesión de uso exclusivo de las calles. Esta forma de conformación es desacertada, ya que la constitución de dos entes con personalidad jurídica aumenta el número de trámites a realizar, complica innecesariamente el funcionamiento del barrio cerrado y denota fin de lucro, se cede al objeto de la asociación civil lo que no es lucrativo.

El directorio de las sociedades anónimas, que se configuran para organizar las urbanizaciones cerradas residenciales, tiene amplias facultades, como por ejemplo imponer cuotas extraordinarias, esta atribución en las simples asociaciones civiles corresponde a la asamblea.

Lo explicado sobre el objeto, funcionamiento de comisiones y duración de las simples asociaciones civiles, es aplicable a la organización de un barrio cerrado bajo el tipo sociedad anónima constituídas en la Ciudad de Córdoba.

En un estatuto de Buenos Aires se establece que el objeto de la sociedad anónima es la constitución, construcción, desarrollo, organización y administración del complejo recreativo, residencial, cultural y social. En ese estatuto se establece que la sociedad durará hasta el 30 de agosto del año 2150, es decir se establece una fecha determinada.

A pesar que no se presentan mayores inconvenientes para inscribir las parcelas de uso residencial en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, son escasas las parcelas inscriptas, esto obligó a la Municipalidad a modificar en enero del año 2001 el Código Tributario Municipal, estableciendo la categoría de parcelas tributarias provisorias²⁷⁴ con el fin de que dejaran de tributar como baldíos parcelas residenciales construidas.²⁷⁵

²⁷³ Proyecto de Estatuto de “Altos del Chateau S. A.”.

²⁷⁴ El Código Tributario Municipal de la Ciudad de Córdoba, Ordenanza N° 10.363/2000, establece: Libro Segundo. Título I, Contribución que incide sobre los inmuebles, Artículo 175: “Está sujeto al pago del tributo que se establece en el presente Título todo inmueble ubicado dentro del ejido municipal y se encuentre en zona beneficiada directa o indirectamente con cualquiera de los siguientes servicios: barrido y limpieza de calles, recolección y tratamiento de residuos domiciliarios, prestación o puesta a disposición del servicio sanitario cloacal, higienización y conservación de plazas y espacios verdes, inspección, higienización y desmalezamiento de baldíos, conservación de arbolado público, nomenclatura parcelaria y/o numérica, o cualquier otro servicio

7) Las propuestas de la doctrina.

Entre los autores argentinos, que proponen reformar la legislación Civil argentina para regular las urbanizaciones privadas dentro de los derechos reales encontramos dos tendencias:

a) una posición²⁷⁶ sostiene la necesidad de consagrar legislativamente un derecho real autónomo estructurado en forma similar a la propiedad horizontal,

b) y otra opinión²⁷⁷ afirma que es conveniente reformar la ley de propiedad horizontal vigente, de manera que se permita la constitución de derechos exclusivos sobre porciones de terreno, ampliando el ámbito de esa ley que actualmente sólo es aplicable a edificios construidos, esta propuesta permite a cada propietario construir sobre terreno que le es privativo, se le permite sobreelevar y edificar en el suelo sin necesidad del consentimiento de los demás. Se establecen sólo como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones comunes.

Ambas posiciones doctrinarias sostienen que se debe establecer un régimen de mayorías y quórum para las resoluciones de las asambleas no muy estricto²⁷⁸, salvo para la

que presta la Municipalidad no retribuido por un tributo especial. También están sujetos al pago del tributo, los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de escuelas, bibliotecas públicas, centros de participación comunal, hospitales, dispensarios, unidades primarias de atención de salud, guarderías, centros vecinales, plazas o espacios verdes o cualquier otra institución u obra municipal de carácter benéfico, asistencial o de servicio....". Artículo 179: "La base imponible es el valor intrínseco del inmueble y estará determinada por la valuación en vigencia, establecida por la Dirección de Relevamiento Urbano, quien resolverá toda cuestión al respecto." Artículo 184: "La Dirección de Relevamiento Urbano, comunicando cada caso al Organismo Fiscal y a la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá generar parcelas tributarias provisorias en los siguientes casos y conforme a la reglamentación que al efecto disponga el Departamento Ejecutivo:... 2) Las denominadas Urbanizaciones Residenciales Especiales, reguladas por la Ordenanza 8606, cuyos propietarios o urbanizadores hubieran decidido comprometer en venta los lotes o fracciones en los términos de la normativa aplicable en la materia.... Respeto de la valuación y nomenclatura catastral, la aplicación del mecanismo previsto en este artículo implicará la baja provisorio de la o las parcelas originarias, y el alta provisorio respecto de la o las parcelas resultantes, que incidirá en el monto de las cuotas del tributo con vencimiento a partir del mes subsiguiente a aquel en que se haya generado. Las parcelas tributarias provisorias en las que se hubieran introducido mejoras, recibirán el tratamiento tributario de inmuebles edificados a partir del momento en que la Dirección de Relevamiento Urbano expida el certificado final de obra provisorio, con incidencia en el monto de las cuotas del tributo con vencimiento a partir del mes subsiguiente a aquel en que se haya expedido tal certificado..."

²⁷⁵ Diario "La Voz del Interior" 22/01/2001, Nota "Los countries aparecían como baldíos".

²⁷⁶ Elena I. Highton y otros, Obra citada 19, págs. 182 y ss.

²⁷⁷ Jorge H. Alterini, Obra citada, págs. 1641 y ss. y Aída Kemelmajer de Carlucci, *Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el Sistema Jurídico Latinoamericano*, Ponencias presentadas en el Congreso Internacional celebrado en Lima del 5 al 7 de septiembre de 1988, organizado por el Ilustre Colegio de Abogados de Lima y la Associazione di Studi Sociali, Cultural Cuzco, Lima, 1990, págs. 545 y ss.

²⁷⁸ Actualmente en la Propiedad Horizontal la doctrina y la jurisprudencia han admitido que si el reglamento prevé que a la media hora de la convocatoria especial o un día después o en una segunda fecha fijada, no se

realización de actos de disposición o constitución de derechos reales sobre sectores comunes; que la ley debe contemplar la regulación en el reglamento de las normas de edificación a que se someten los titulares, del régimen disciplinario, de la organización de un consejo de administración y comisiones.

8) Los proyectos de ley.

a) Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio de 1998.

Este proyecto en el Título VII del Libro V “De los Derechos Reales”, regula “Las propiedades especiales”.

El artículo 2029 dispone: “**Conjuntos Inmobiliarios.** Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal.

En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de la propiedad horizontal o que se sujeten a él, sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común.

El reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable, y facultar al consorcio para adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes. En este caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.”

Este proyecto propone la opción de sujetarse al régimen de los derechos personales o propiedad horizontal.

Si se opta por someter la urbanización privada al régimen de Propiedad Horizontal establece que sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común.

reúne el quórum, la Asamblea se realice con los presentes. El proyecto de Código Civil de 1998 en el artículo 2002 establece que las decisiones se adoptan por mayoría absoluta, pero que la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tiene por aprobadas a los 15 días de notificados, salvo que éstos se opongan por igual medio, con mayoría suficiente.

El artículo 1974 del Proyecto que estudiamos define la unidad funcional dentro del régimen de propiedad horizontal: “**Unidad funcional.** El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, la que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, en comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la alícuota del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.”

El artículo 2029 del Proyecto de Reforma al Código Civil de 1998, autoriza a adquirir nuevos inmuebles integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes. Caso en el quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.

Los artículos 1993 y 1994 para realizar mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes requieren el consentimiento de la mayoría de los propietarios, y para hacer modificaciones sustanciales en la estructura del inmueble requiere acuerdo unánime de los propietarios.²⁷⁹ No se requiere la autorización de los propietarios para realizar obras nuevas en las unidades funcionales, lo que si es necesario en el régimen del art. 7 de la ley vigente de propiedad horizontal.

El proyecto no confiere facultades disciplinarias al Consorcio, ni prevé la posibilidad de constitución de una Comisión de disciplina. Igual que en la ley 13.512, las facultades disciplinarias son de competencia judicial. En efecto el artículo 2014 del proyecto que estudiamos dice: “**Régimen.** En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o el reglamento de propiedad y administración, o de incumplimiento de la obligación del artículo 16 inc. f (este número de artículo es erróneo), y sin perjuicio de las demás acciones que correspondan, el consorcio o cualquier propietario afectado tiene acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse en una única

²⁷⁹ Artículo 1993 del Proyecto de Código Civil de 1998: “**Mejoras u obras nuevas.** Para realizar mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, los propietarios o el consorcio requieren el consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. Quien solicitó la autorización si le fue denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opuso a la autorización, si se concedió, tienen acción para que el tribunal deje sin efecto la decisión de la asamblea. El tribunal debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, ponderando la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.”

Artículo 1994 del Proyecto de Código Civil de 1998: “**Mejora u obra nueva que requiere unanimidad.** Si la mejora u obra nueva afecta las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios”.

audiencia en la que las partes deben acompañar toda la prueba de que intenten valerse. El tribunal puede ordenar allanamiento. La sentencia debe dictarse dentro de los 5 días posteriores a la audiencia, y disponer el cese de la infracción, pudiendo imponer multas, en beneficio del fisco respectivo, de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la unidad funcional.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia.”

El proyecto de Código Civil de 1998 en el artículo 2002 establece que las decisiones de las Asambleas se adoptan por mayoría absoluta, pero que la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tiene por aprobadas a los 15 días de notificados, salvo que éstos se opongan por igual medio, con mayoría suficiente.

b) Proyecto de Ley de Propiedad Residencial.

Este proyecto de ley es presentado en la Comisión de legislación general del Senado de la Nación Argentina el 8 de febrero de 1998, los autores son Mario Ernesto O'Donnell y Carlos Ernesto De la Rosa, caducó el 29 de febrero de 2000. Se presenta nuevamente el 7 de abril de 2000, por De la Rosa y caducó el 28 de febrero de 2002.²⁸⁰

El artículo primero de este proyecto crea un nuevo derecho real que denomina *propiedad residencial*.

El artículo 2 del reglamento describe las urbanizaciones a las que se aplica el régimen. Artículo 2: “Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones que reúnan las siguientes características:

a) que una parte esté conformada por parcelas, las cuales a los efectos de esta ley se denominan "unidades particulares", que podrán o no contar construcciones en ellas, serán destinadas a vivienda, serán funcionalmente independientes entre sí y tendrán salida indirecta

²⁸⁰ Esta información y el texto completo del proyecto está disponible gratuitamente en Internet en el sitio web del Senado de la Nación Argentina en http://proyectos.senado.gov.ar/web/owa/web_proce.conxpal?tipdoc=&tipori=&exped=&tipproy=&autor=&Palabra1=%22Propiedad+Residencial%22&and1=Y&Palabra2=&and2=Y&Palabra3=&inicio=0&fin=10 También disponible en <http://www.facc.com.ar/contenidos/proyecto-de-ley/texto-proy-allende.htm> Con fecha 1/11/00 el Diputado Alberto Allende Iriarte presentó el Proyecto en la H. Cámara de Diputados, Ref. D-7062/00

a la vía pública. Pudiendo, además, tener salida directa a cursos de agua navegables
b) que la parte restante se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicio.”

El artículo 3 del proyecto reglamenta la Constitución de la propiedad residencial: “Él o los titulares del dominio del inmueble a ser sometido al régimen de la presente ley deberán otorgar por escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de dicho inmueble, un Reglamento de Propiedad Residencial que dará nacimiento al Complejo Residencial. El Reglamento de Propiedad Residencial integra y forma parte de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las "unidades particulares" que compongan el Complejo Residencial, y se presumirá conocido por todo propietario de "unidad particular" sin admitirse prueba en contrario.

La posterior transferencia de "unidades particulares" y constitución de derechos reales sobre las mismas, requerirá el cumplimiento de los recaudos previstos en el artículo 2.505 del Código Civil.”

El artículo 4 del proyecto que estudiamos dice que el objeto: “ La *unidad particular* consiste en un área de terreno delimitada que no podrá subdividirse, con el destino y características previstas en el artículo 2º inciso a), generando con carácter de inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.”

El artículo 5 del proyecto que estudiamos reglamenta la extensión del derecho: “Cada propietario será dueño exclusivo de su "unidad particular" y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores. A estos fines serán consideradas como:

a) necesariamente comunes, no pudiendo variarse su destino sin el acuerdo de por lo menos cuatro quintos (4/5) del total de los copropietarios:

- las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias,
- el cerramiento perimetral,
- los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneos de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros
- las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.

b) necesariamente propias: el terreno de las "unidades particulares" destinadas a vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes”.

El artículo 6 de proyecto se refiera a que: “ Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por la ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento de Propiedad Residencial importaren un aprovechamiento común.”

De los artículos transcritos se observa que el derecho real de propiedad residencial es el derecho de propiedad horizontal adaptado a las características particulares de las urbanizaciones cerradas residenciales.

El proyecto que es muy extenso reglamenta nuevamente de manera detallada tópicos que regula la ley de Propiedad Horizontal como las expensas, asambleas, el complejo residencial (que es similar al consorcio de la ley de propiedad horizontal), las obligaciones de los copropietarios, el reglamento de copropiedad.

Además reglamenta minuciosamente, temas que generalmente se aconseja que se regulen en el reglamento de copropiedad, como el uso y goce de los espacios comunes destinados a recreación y servicios, las comisiones que puede constituir el consejo de administración, el consejo de disciplina y las sanciones que puede imponer.

El Proyecto de De la Rosa establece que la administración del Complejo Residencial estará a cargo del Consejo de Administración, integrado por propietarios de unidades particulares. Permite que el Consejo de Administración designe gerentes, que pueden ser personas no propietarias.

El artículo 12 del proyecto dice que el derecho real que corresponde sobre la *unidad particular* deberá ejercerse protegiendo los valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

El artículo 48 reglamenta la sanción de exclusión que puede aplicar el consejo de disciplina: “La sanción de exclusión sólo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de *unidades particulares*, en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la

continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados, y generará la obligación de transferir a terceros o al Complejo Residencial su *unidad particular* dentro del plazo prudencial que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca, que en ningún caso será inferior a un año, como supuesto de enajenación forzosa. En su caso serán de aplicación las preferencias, restricciones o limitaciones a que se refiere el artículo 20²⁸¹. Hasta tanto se efectivice la transferencia de la *unidad particular* del excluido éste continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Residencial.” Se viola el art. 17 de la Constitución Nacional, pues nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia fundada en la ley. El artículo 1324 del Código Civil Argentino regula los casos de compraventa forzosa, el caso más asimilable es el del inciso 2º, sin embargo sólo autoriza éste tipo de cláusulas contractuales o testamentarias cuando se establece la obligación de vender a persona determinada, lo que no ocurre en el supuesto que tratamos.²⁸²

El artículo 50 prevé la conformación de subcomplejos residenciales: “En Complejos Residenciales cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento de Propiedad Residencial puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no grave sobre la infraestructura general.

²⁸¹ Artículo 20 proyecto ley de propiedad residencial :” El Reglamento de Propiedad Residencial podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de las "unidades particulares" por actos entre vivos a título gratuito u oneroso, condicionándola a la aceptación del ó de los nuevos propietarios por parte del Complejo Residencial y estableciendo principal ó subsidiariamente un derecho de preferencia para la adquisición a favor del Complejo Residencial o de los demás propietarios. En caso de transmisión "mortis causa", excepto a favor del cónyuge y/o descendientes por consanguinidad del propietario, la adquisición podrá quedar condicionada a la aceptación del número ó de la identidad de los sucesores en igual manera que para las adquisiciones por actos entre vivos. Las transmisiones y adquisiciones hechas en violación a las limitaciones así establecidas serán nulas e inoponibles al complejo residencial y a los otros propietarios del mismo. Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad mediante cláusula especial en el Reglamento de Propiedad Residencial y transcribirse en todas las escrituras conforme a lo previsto en el artículo 3º de esta ley bajo pena de nulidad, y será de interpretación restrictiva”.

²⁸² Artículo 1324 del Código Civil Argentino: “Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes: 1. Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública. 2. Cuando por una convención, o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada. 3.*[Cuando la cosa fuese indivisible y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese el remate.] (texto segun ley 17.711.) 4. Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial. 5. Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos, la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración”.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente, pudiendo designar su propio Consejo de Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley.

En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Residencial resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde únicamente el Complejo Residencial sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.”

El artículo 51 del proyecto que estudiamos prevé la aplicación de procedimientos disciplinarios internos, y agotados los mismos, la vía judicial. Artículo 51: “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial o en cualquier Reglamento Interno, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el Complejo Residencial o cualquier propietario afectado, agotada la vía interna, tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo abreviado.

A este efecto, en única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos.

La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la *unidad particular* en beneficio del Complejo Residencial.”

Este proyecto fue presentado en la Cámara de Diputados de la Nación por el diputado Guillermo Allende Iriarte, el 1 de noviembre de 2000, con algunas poquísimas correcciones sin trascendencia en la redacción de algunos artículos.²⁸³ Se incorpora en el artículo 53 la posibilidad de aplicar el régimen a urbanizaciones que no sean residenciales: Complejos Especiales, Artículo 53: “Las urbanizaciones que tengan por finalidad actividades industriales, comerciales y/u otras afines, podrán someter su organización jurídica y de funcionamiento al presente régimen de “propiedad residencial”, no resultando de aplicación en estos casos las disposiciones que se opongan a la finalidad o funcionamiento de estos Complejos Especiales”. Quedan sin determinar cuales son las disposiciones que no se aplicarán, lo que ocasionaría importantes discusiones.

²⁸³ El texto completo del proyecto con esta redacción está disponible gratuitamente en Internet en <http://www.facc.com.ar/contenidos/proyecto-de-ley/texto-proy-allende.htm> y en Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, Obra citada, pág. 205.

c) El Proyecto de Ley Urbanizaciones Privadas Especiales. Constitución de servidumbres.

Este proyecto de ley²⁸⁴ en el artículo 1 reglamenta que: “Los emprendimientos urbanísticos conocidos como Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Parques Industriales, Centros de Compra, o Complejos Inmobiliarios similares, que cumplieren las regulaciones establecidas por las autoridades locales, y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, podrán sujetarse al encuadre legal establecido en esta ley a saber: a) Una entidad jurídica, de cualquier tipo societario previsto en la legislación específica, que integren todos los propietarios de cada parcela con destino residencial, y en su caso industrial o comercial, será titular del dominio de todas las áreas comunes, recreativas, de esparcimiento o de complementación industrial o comercial, y de todos los bienes afectados a infraestructura del emprendimiento y del cercado perimetral. La entidad deberá ser responsable de prestar los servicios generales a los moradores conforme conviniere con el municipio.”

Prevé la constitución de una persona jurídica que integrarán los propietarios de las parcelas con destino residencial, que será titular de todas las superficies comunes destinadas a recreación, deportes, etc..

El texto del artículo 2 de este proyecto de ley es el siguiente: “El emprendimiento constituirá un todo inescindible funcional y jurídicamente en forma tal que los actos de disposición de las parcelas exclusivas de propiedad privada comprenderán automáticamente los derechos establecidos sobre las áreas comunes propiedad de la entidad jurídica referida en el artículo 1º. Deberá constituirse el derecho real de servidumbre predial, sobre las áreas comunes, como fundo sirviente a favor de las parcelas privadas con destino residencial, industrial o comercial, para asegurar a perpetuidad el uso y disfrute y la afectación al destino previsto sin que se pueda modificar, subdividir ni suprimir las infraestructuras previstas originariamente. Igualmente se constituirá servidumbre predial sobre los inmuebles afectados a calles de circulación interna del emprendimiento para asegurar a perpetuidad ese destino en el supuesto de que las mismas queden en el dominio privado de la Entidad Jurídica.

Asimismo deberá constituirse derecho real de servidumbre predial urbanística sobre las parcelas residenciales, industriales o comerciales, como fondos sirvientes, a favor del resto del emprendimiento, asegurando la abstención de construir, edificar, sin cumplimentar el Reglamento de Edificación que se establezca y se protocolice. Las

²⁸⁴ El texto completo del proyecto está disponible en Internet en <http://www.colmanlerner.com.ar/proyecto-de-ley.htm>

servidumbres referidas en éste artículo no prescribirán por el no uso y por no ejercer el derecho que acuerdan.”

Este artículo propone, la constitución de una servidumbre predial sobre las partes comunes, a favor de las partes privativas, que consiste en asegurar a perpetuidad su uso y goce. La titularidad de la servidumbre da derecho a una específica utilidad y no otorga la utilidad general del fundo. Lo que se constituye no es una servidumbre es un derecho real de usufructo perpetuo. Este derecho es contrario a los principios del Código Civil Argentino que establece que el usufructo por absorber todo el dominio útil es un derecho real temporal. Vélez Sársfield en la nota del artículo 2807 del Código Civil Argentino expresa: “El usufructo es por su naturaleza una propiedad temporaria, porque si fuera perpetua, el derecho de propiedad no existiría.”

El final de este artículo que dice que no prescribirán las servidumbres por el no uso, deja sin efecto, nada menos que un principio de la esencia del régimen de las servidumbres que tiene vigencia desde el Derecho Romano a nuestros días.

En realidad se llama servidumbre al derecho que se pretende constituir pero no lo es, porque altera caracteres esenciales de su régimen jurídico.

El defensor de la tipificación de un derecho real de servidumbre sostiene que la servidumbre que grava las parcelas individuales, no es una servidumbre *in faciendo* porque impone que el titular se abstenga de construir sin cumplimentar el Código de Edificación. Cuestión que es discutible, dado que el propietario deberá construir respetando un determinado estilo, cumpliendo los retiros de frente y perimetrales fijados, en lugar de paredes medianeras se deberán utilizar cercos verdes etc. Se argumenta que el propietario no debe construir pero si quiere hacerlo debe respetar cierta modalidad arquitectónica.²⁸⁵

El artículo 1 inc. b de el proyecto que comentamos, regula sobre la potestad disciplinaria de la siguiente manera: “Deberá establecerse el reglamento de convivencia y facultades para la aplicación de sanciones por hechos incurridos dentro del emprendimiento. La comisión u órgano disciplinario podrá aplicar sanciones de apercibimiento, suspensión hasta un máximo de 90 días para la concurrencia a las áreas recreativas, y multas pecuniarias hasta un máximo del valor de tres expensas. En los casos que el órgano disciplinario considere que debe establecerse una sanción mayor, intervendrá la justicia civil local y los juicios serán por vía de un procedimiento sumarísimo”.

Ver en este capítulo el apartado 4.

²⁸⁵ Horacio Colman Lerner, Obra citada, págs. 89 y 90.

9) Derecho comparado.

a) Francia: *Grands ensembles*.

A mediados de la década de 1950 aparecieron en Francia los llamados *grands ensembles* (“grandes conjuntos”), que continuaron construyéndose hasta los años 1970. Estas extrañas formas urbanas, como las llama Annie Fourcaut, son altos edificios cada vez más altos, armados en bloques, que no se integraban a las ciudades existentes. Estos bloques se diferencian ostensiblemente del resto de la ciudad y a veces sistemáticamente se aíslan. Parecían hacer ciudad a un lado, no se asemejan al resto de la urbe y su arquitectura tenía también singularidad morfológica. En un estudio concebido por Georges Candéla, surge que esta figura llega a Francia del otro lado del Atlántico.²⁸⁶ Se considera hoy la política que los programó, como un extenso error colectivo²⁸⁷, serían responsables en bloque el Estado, los tecnócratas, los arquitectos funcionalistas, las grandes empresas de edificios, las obras públicas, las autoridades contratantes de obras públicas, un público del momento histórico y el doble sentido de la historia contextualizada de las políticas públicas. Estos espacios hoy vilipendiados y temidos se presentaron como elementos esenciales de la reconstrucción y modernización del país. Estas construcciones desempeñan un papel equivalente al tugurio del siglo XIX.

La expresión misma *grands ensembles* plantea problemas: designa al mismo tiempo una forma (barreras y torres), un tamaño de más de 500 o 1000 alojamientos, un tipo de financiación por los procedimientos del alojamiento social, una localización en el suburbio o en el territorio de la ciudad pero en ruptura con ésta, un método de concepción global con equipamientos previstos y contruidos y una subdivisión en zonas que favorece el sólo *habitat*. Se realizan en el período de fuerte crecimiento económico y del Estado intervencionista de Francia. La expresión aparece por primera vez en el título de un artículo del urbanista Maurice Rotival, de junio de 1935.

²⁸⁶ Rosemary Wakeman, *Modernizing the Provincial City Toulouse, 1945-1975*, Cambridge Mass.&London, Harvard University Press, 1997, citado por Annie Fourcaut en “Faire l’histoire des grands ensembles Bibliographie localisée des travaux publiés et inédits sur les grands ensembles français des années 1950 au début des années 1980. Introduction” disponible gratuitement en <http://histoire-sociale.univ-paris1.fr/Urba.htm>

²⁸⁷ Bruno Lefèvre, Michel Mouillart et Sylvie Occhipinti, *La politique du logement : cinquante ans pour un échec*, Paris, L’Harmattan, 1992, citado por Annie Fourcaut en obra citada.

La calle tradicional da paso a una adaptación de unidades abiertas sobre espacios libres donde la naturaleza proporcionará el marco necesario para el desarrollo de la persona humana. Los espacios verdes representaban por sí solos un 72% de la superficie del terreno utilizado. Se soñaba ver a los niños felices jugando sobre el césped y no sobre la acera. Se caracterizan por la existencia de cursos interiores en cuyos alrededores se levantan una serie de edificios distribuidos metódicamente. Su distribución interior no los agrupa en función de la calle, sino alrededor de escaleras y de patios, sobre los cuales la vida de los barrios circundantes no tiene la misma influencia que sobre las viviendas vecinas. El aspecto de colectividad toma relieve, aún más cuando estas viviendas habita una población trabajadora.²⁸⁸

Solamente después de 1960 se comienza a dotar a los nuevos conjuntos con equipamientos comerciales, sociales y culturales, en las zonas con prioridad para urbanizar.

Las primeras investigaciones sociológicas y psicológicas de los años sesenta dan prueba de profundas inquietudes con respecto al devenir de los individuos más frágiles dentro del hábitat colectivo. La unidad demográfica, social y profesional descrita se supone que genera alcoholismo, lasitud, hacinamiento y fatiga física y nerviosa. La unidad de comportamiento y actitudes, con la monotonía que implica, las particularidades del ritmo de la vida de barrio en las ciudades dormitorio hacen temer a los médicos, como Robert- Henri Hazemann, la aparición de patologías específicas.

En los años setenta las investigaciones de la esfera de influencia de los grandes conjuntos constatan la pobreza y la atomización de la vida diaria y la debilidad de las estructuras sociales, la segregación interna entre los grupos más pobres, hay marginalización individual y sanciones como tutelas, expulsiones, embargos y los grupos tienden a ahorrar con el fin de un acceso posterior a la propiedad individual, se diagnostica la *ghettoisation* de los jóvenes. La comisión ministerial Hábitat y Vida Social (1973-1977) propone como remedios la renovación del hábitat más deteriorado, y sobre todo el desarrollo de una vida social comunitaria, la animación y participación de los habitantes en locales previstos a tal efecto. Encendidos tecnócratas, católicos sociales, hombres y mujeres de obra, medios del trabajo social, la educación popular y las asociaciones familiares se federan para influir en el

²⁸⁸ Annie Fourcaut en obra citada.

estudio. El efecto HVS se prolonga hasta los años ochenta, generando múltiples investigaciones.²⁸⁹

La Directiva ministerial por Olivier Guichard, Ministro de Equipamiento, Alojamiento y Transportes el 21 de marzo de 1973 destinada a prevenir la realización de las formas de urbanización llamadas *grands ensembles* y a luchar contra la segregación social por le hábitat son la traducción de estas inquietudes. El análisis oficial llega a la conclusión de la existencia de un divorcio que crece entre la sociedad francesa y la ciudad, debido a la urbanización generalizada y uniformada, de la pobreza del urbanismo francés, y de la uniformidad de las operaciones; las ciudades, y en particular los *grands ensembles* se convirtieron en lugares de aprendizaje de la secesión social.²⁹⁰ La sociología urbana marxista entonces dominante, no se aleja de este análisis. Hace de los grandes conjuntos el producto de la intervención del Estado en la reproducción de la fuerza de trabajo, al servicio de las fracciones dominantes del capital financiero; los grandes conjuntos son el producto directo de la explotación capitalista, lo que en el movimiento de mayo del 68 se resume en la formula: la burguesía no coloca a los trabajadores, los almacena.

Al final de los años setenta como efectos de la circular Buichard y de la ley Barra (1977) sobre la financiación del alojamiento, se asignan los créditos públicos a las nuevas operaciones dirigidas a sustituir los desacreditados *grands ensembles*. Se abre entonces en los medios de comunicación la “crisis de los suburbios”, que es una crisis de toda la ciudad.²⁹¹

Este proceso que se vivió en Francia, con la segregación de las clases pobres nos demuestra los problemas de habitar en complejos cerrados, lo que debe servirnos para analizar la situación en Argentina, aunque en nuestro país en los conjuntos habitaron primero las clases altas y medias, y luego también las bajas, la secesión social también se produce.

La ley número 65-557 del 10 de julio 1965 sobre propiedad horizontal regula los grandes complejos, particularmente los arts. 1, 27 y 28.²⁹²

Artículo 1 : *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles*

²⁸⁹ Annie Fourcaut en obra citada.

²⁹⁰ Olivier Guichard, séance du 17 mai 1973, Assemblée nationale, session ordinaire de 1972-1973, p.2 citado por Annie Fourcaut en obra citada.

²⁹¹ Annie Fourcaut en obra citada.

²⁹² <http://www.droitquotidien.net/Pagesdoc/loi10juillet1965.html>

*immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.*²⁹³

Artículo 27: *Modifié par Loi 94-624 21 Juillet 1994 art 35 I JORF 24 juillet 1994 . Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.*

*Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24. Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.*²⁹⁴

Artículo 28 : *Modifié par Loi 2000-1208 13 Décembre 2000 art 81 10° JORF 14 décembre 2000 :*

I - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une

²⁹³ Artículo 1 ley 65-557 de Francia: “La presente ley regula a cualquier edificio construido o a grupo de edificios construidos cuya propiedad se distribuye, entre varias personas, por departamentos incluyendo cada uno una parte privativa y una cuota de partes comunes. A falta de convenio contrario que cree una diferente organización, la presente ley es también aplicable a los conjuntos inmobiliarios que, además de terrenos, adaptaciones y servicios comunes, implican parcelas, construidas o no, siendo objeto de derechos de propiedad privados”.

²⁹⁴ Artículo 27: Modificado por Ley 9b4-624 21 de Julio 1994 art. 35 I JORF 24 de julio de 1994. “Cuando el edificio implica varios edificios, los copropietarios de los que los departamentos que componen uno o varios de estos edificios pueden, reunidos en asamblea especial, decidir, en las condiciones de mayoría previstas en el artículo 25, la constitución entre ellos de un sindicato, llamado secundario. Este sindicato tiene por objeto garantizar la gestión, el mantenimiento y la mejora interna de este o estos edificios, bajo reserva de los derechos que resulten para los otros copropietarios de las disposiciones del Reglamento de copropiedad. Este objeto puede extenderse con el acuerdo de la asamblea general del conjunto de los copropietarios que resuelven por mayoría prevista en el artículo 24. El sindicato secundario está dotado de personalidad civil. Funciona en las condiciones previstas por la presente ley. Está representado en el consejo sindical del sindicato principal, si existe uno. “

propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division. L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division. Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

*La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.*²⁹⁵

²⁹⁵ Artículo 28. Modificado por Ley 2000-1208 13 de Diciembre 2000 art. 81 10° JORF 14 de diciembre 2000. "I - Cuando el edificio implica varios edificios y cuando la división de la propiedad del suelo es posible: a) El propietario de uno o de varios departamentos que corresponden a uno o más edificios puede pedir que éste o estos edificios estén retirados del sindicato inicial para constituir una propiedad separada. La asamblea general se pronuncia sobre la solicitud formulada por este propietario por mayoría con las voces de todos los copropietarios; b) Los propietarios cuyos departamentos corresponden a uno o más edificios pueden, reunidos en asamblea especial y resolviendo por mayoría con las voces de todos los copropietarios que componen a esta asamblea, pedir que éste o éstos edificios sean retirados del sindicato inicial para constituir uno o más sindicatos separados. La asamblea general del sindicato inicial resuelve por mayoría con las voces de todos los copropietarios sobre la solicitud formulada por la asamblea especial. II. - En los dos casos, la asamblea general del sindicato inicial resuelve por misma mayoría sobre las condiciones materiales, jurídicas y financieras requeridas por la división. La asamblea general o de los nuevos sindicatos, excepto por lo que se refiere al destino del edificio, procede, por mayoría del artículo 24, a las adaptaciones del Reglamento inicial de copropiedad y el estado de distribución de las cargas hechas necesarias por la división. Si la asamblea general del sindicato inicial decide constituir una unión de sindicatos para la creación, la gestión y el mantenimiento de los elementos de equipamientos comunes que no pueden dividirse, esta decisión se toma por mayoría del artículo 24. El Reglamento de copropiedad del sindicato inicial sigue siendo aplicable hasta el establecimiento de un nuevo Reglamento de copropiedad del sindicato o de cada uno de los sindicatos según el caso. La división no entra en vigor hasta que se toman las decisiones mencionadas a los párrafos anteriores. Ello produce la disolución del sindicato inicial."

El art. 28 regula el procedimiento para la separación de uno o más edificios del conjunto inmobiliario.

b) Italia: *Supercondominio*.

Con el término *supercondominio* la doctrina y jurisprudencia italianas entienden un complejo edilicio compuesto por diversos cuerpos de edificios que, siendo estructuralmente autónomos, están dotados de instrumentos destinados al servicio común de diversos cuerpos de edificios (calles de tránsito, sistema de calefacción, zonas verdes, local destinado en el ingreso al portero, iluminación, distribución de agua, infraestructura deportiva, centros sociales y comerciales).²⁹⁶

Los supercondominios responden a la función económico- social de racionalizar el uso y la gestión colectiva de los espacios o de los servicios destinados a satisfacer exigencias comunes de los residentes en una perspectiva de socialización de los modos de habitar urbanos.²⁹⁷

Hace muchos años que se conocen pero existe una laguna normativa en la materia. La evolución jurídica de los supercondominios es esencialmente jurisprudencial.

El encuadre de la figura atípica del supercondominio se tiende generalmente a resolver en una alternativa de extensión de la normativa especial del *condominio negli edifici* art. 1117²⁹⁸ y subsiguientes del Código Civil Italiano (el derecho que nosotros llamamos

²⁹⁶ Francesco Marcellino, “Super-condominio: brevi riflessioni sull’ingovernabilità e possibili soluzioni” disponible gratuitamente en http://www.diritto.it/articoli/materiale_condominio/marcellino.html , Erminia Acri, “Il Supercondominio”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lastradaweb.it/viewarticoli.php?id=1921> , Lina Bigliazi Geri y otros, *Diritto Civile. 2. I Diritti Reali*, Utet, Torino, reimpresión 1996, nota 199.

²⁹⁷ Lina Bigliazi Geri y otros, Obra citada, pág. 340.

²⁹⁸ Art. 1117 del Código Civil Italiano “(Parti comuni dell’edificio). Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo (61, 62 att.): 1) il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d’ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune; 2) i locali per la portineria e per l’alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.” Traducción del artículo 1117: (Partes comunes del edificio) Son objeto de propiedad común de los propietarios de los diversos pisos o porciones de los pisos de un edificio, si lo contrario no resulta del título: 1) el suelo sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, los muros maestros, los techos, las escaleras, las puertas de ingreso, los vestíbulos, los pasillos, los pórticos, los patios y en general todas las partes del edificio necesarias para el uso común. 2) los locales para la portería y para el alojamiento del portero, para la lavandería, para la calefacción central, para los tendederos y para otros servicios comunes similares. 3) Las obras, las

propiedad horizontal,) y una aplicación directa de la normativa general sobre la *comunione* art. 1110²⁹⁹ y subsiguientes del Código Civil italiano (el derecho que nosotros llamamos condominio).

La Suprema Corte de Casación de la República italiana en la sentencia n. 14791 (Cass, 3 ottobre 2003)³⁰⁰ se pronunció afirmando que la doctrina, en igual medida, está dividida entre la aplicación a los supercondominio de las normas del *condominio negli edifici* o aquellas de la *comunione*, mientras esa Corte, después de algunas oscilaciones, actualmente, en modo constante, está orientada a reconocer en la especie la aplicación de las normas del *condominio*.

El art. 1117 del Código Civil italiano, sostiene la corte en la sentencia citada, contempla dos diferentes formas de conexión entre los pisos o las porciones de un piso y las cosas de uso común, las instalaciones y los servicios. Una conexión material y una funcional. La conexión material consiste en la incorporación de entidades inescindibles, se manifiesta como necesidad para la existencia o para el uso (el techo, los cimientos, las escaleras etc.), las cosas en propiedad individual y las cosas comunes en este caso son inseparables, también en la relevancia jurídica. La conexión funcional se refiere a la unión entre cosas separables, se destinan al uso o al servicio, tiene lugar una unión física estable entre las cosas, que pueden ser separadas sin grave deterioro de los bienes (instalaciones de calefacción, cañerías, ascensores etc.)

La conexión material como la funcional han sido definidas en la jurisprudencia como *relación de accesoriedad*, se deduce del art. 1117 del Código Civil italiano, expresa el carácter complementario de las cosas comunes a las individuales, evidencia la subordinación

instalaciones de cualquier género que sirvan al uso y al goce común, como los ascensores, los pozos, las cisternas, los acueductos y los caños y canales de descarga de agua, las instalaciones del agua, del gas, de energía eléctrica, de la calefacción y similares, hasta el punto de división hacia los locales de propiedad exclusiva de cada condómino.

Art. 1118 del Código Civil Italiano “ (*Diritti dei partecipanti sulle cose comuni*). Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall’articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione” Traducción del artículo 1118: (Derechos de los participantes sobre las cosas comunes). El derecho de cada condómino sobre las cosas indicadas en el artículo anterior es proporcional al valor del piso o de la porción del piso que le pertenece, si el título no dispone diversamente. El condómino no puede, renunciando al derecho sobre las cosas antes mencionadas, sustraerse a contribuir en los gastos para su conservación.

²⁹⁹ Art. 1100 del Código Civil Italiano “(Norme regolatrici). Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.” Traducción del art. 1100. (Normas reglamentarias) Cuando la propiedad u otro derecho real pertenece en común a más personas, si el título o la ley no dispone diversamente, se aplican las normas siguientes.

³⁰⁰ Disponible gratuitamente en http://www.ipsoa.it/Modulo//Upload/P37_14791.doc

instrumental de las partes comunes. Si existe esta relación de accesoriedad entre las cosas e instalaciones comunes y los bienes de propiedad individual, sobre los primeros se instauro el derecho de *condominio negli edifici*.

Las cosas, las instalaciones y los servicios de uso común contemplados en las normas del *condominio* en los edificios, continúa analizando la sentencia, no son susceptibles de autónoma utilidad, porque son estructuralmente necesarias a la existencia misma del bien individual, o funcionalmente destinadas al servicio de este, de manera que el goce de los bienes comunes es instrumentalmente para el goce o mayor goce del bien individual.

Por el contrario, las cosas en *comunione* se agotan en la mera cotitularidad de los derechos, afirma la Suprema Corte de Casación italiana, y cada uno de los cotitulares puede gozar directamente del bien satisfaciendo de manera inmediata el propio interés, con el límite jurídico de la existencia de las demás cuotas.

No puede conducir a error sobre la naturaleza del derecho (*condominio o comunione*) la mera colocación del bien o de la instalación respecto del edificio: una piscina, campos de tenis, los espacios verdes, sólo se encuentran en *comunione*, entre los participantes del *condominio* del edificio, porque dichos bienes en cuanto hacen más amena la porción de propiedad individual o hacen crecer el valor económico más allá del mero valor del bien que se vincula, no resultan caracterizados por una relación de accesoriedad respecto a la propiedad individual, porque pueden ser objeto de goce totalmente desvinculado del goce de ésta última, no constituyen partes necesarias para la existencia o para el uso de las unidades individuales, ni destinadas a su uso o servicio. Sin estas cosas las construcciones existirían igualmente y podrían ser utilizadas por los titulares, concluye la Corte de Casación.

Parte de la doctrina sostiene que ese doble régimen aplicable a los supercondominios se debe al carácter atípico de la figura, es fuente de indudables complicaciones, genera situaciones de incertidumbre en la comparación del grado de mayor o menor funcionalidad entre los bienes o servicios comunes. Frente a la insuficiencia del cuadro normativo corresponde, la regulación legislativa del instituto.³⁰¹

Son evidentes los problemas que surgen para estos complejos, por la existencia de una laguna normativa. Surgen complicaciones por la aplicación de las normas civiles del *condominio* en los edificios, como las normas sobre asambleas, sobre el quórum necesario (difícilmente alcanzable en los supercondominios). Las normas del *condominio* en los edificios

³⁰¹ Lina Bigliazi Geri y otros, Obra citada, pág. 342.

han sido elaboradas para un número restringido de copropietarios, mientras que en los supercondominios existe un número elevado de participantes.³⁰²

La Corte de Casación Italiana en sentencia del 28 de septiembre de 1994 n° 7894 ha declarado nulo el reglamento contractual según el cual en la Asamblea del supercondominio participan solamente los administradores en representación de cada edificio que integra el complejo residencial.³⁰³

c) España: complejos inmobiliarios privados, propiedad horizontal tumbada.

En Madrid existe una veintena de urbanizaciones privadas, afectan 8000 viviendas y unos 30. 000 residentes. La mayoría de estos conjuntos incluyen equipamiento comunitario con dimensiones a partir de 130 hectáreas y 400 viviendas de media.³⁰⁴ En los años cincuenta, en Madrid, existían extensas colonias de lujo para la élite en número reducido, que en las dos décadas siguientes evolucionaron hacia una conjunto significativo territorial y socialmente, de urbanizaciones metropolitanas de ocio y de fin de semana, que construyen el inicio del urbanismo cerrado y la difusión temprana del modelo suburbano anglosajón .

A partir de los años ochenta se pasa de concepciones abiertas con manifestaciones de segregación espacial indirecta a formulaciones expresamente cerradas.³⁰⁵

Se concentran en los espacios de mayor calidad medioambiental. En el cuadrante madrileño conformado por los municipios de Majadahonda, Pozuelo, Las Rozas, Boadilla, y en menor medida, Villanueva del Pardillo y Alcobendas. Se caracterizan desde los años ochenta por la concentración de residentes con altas rentas. El cuadrante constituye el espacio de la región más privilegiado en el reparto de los usos del suelo, con mayor incidencia en la cualificación y dotación del territorio, con concentración de servicios y equipamientos como las principales zonas verdes de la región, grandes centros comerciales, modernos centros de actividad economía terciarizada, que forman parte de enclaves de notable calidad edificatoria y de diseño.

³⁰² Erminia Acri, Obra citada.

³⁰³ Francesco Marcellino, Obra citada.

³⁰⁴ E. Canosa Zamora, "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorio", en *Ciudad y Territorio- Estudios Territoriales*, Ministerio de Fomento, XXXIV, Madrid, 133-134, 2002, págs. 545- 564 citado por Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, "Miedo y consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid", <http://www.etsav.upc.es/urbspersp/num05/art05-2.pdf>

³⁰⁵ Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, Obra citada.

El urbanismo cerrado en barrios de clase media rellena intersticios urbanos en el interior de los espacios centrales, y sobre todo, en los bordes renovados con los desmantelamientos de piezas urbanas obsoletas.

Son muy escasos los cierres de espacios públicos de conjuntos residenciales ya existentes, por la reacción de vecinos de cerrar las calles y contratar servicios privados de vigilancia. Por el contrario ha proliferado la construcción de conjuntos de casa unifamiliares aisladas, igualadas y adosadas en múltiples disposiciones, dirigidas a la clase media y media-baja, que estado lejos de ser “vecindarios defensivos” ya la seguridad ocupa uno de los más destacados elementos del marketing inmobiliario.

Durante el siglo XX, las ciudades tuvieron grandes transformaciones. El consumismo ha invadidos todos los ámbitos de la vida cotidiana y ha llegado a moldear necesidades básicas del individuos como casa, comida, educación y salud. La elección de las opciones para cada uno de estos aspectos se ven influídos por la lógica del consumo. La publicidad ha entrado a todos los ámbitos, en el caso de la vivienda como mercancía, los promotores usan los imaginarios sociales, las prácticas del consumo y de las circunstancias que caracterizan a la urbe para fortalecer el mercado inmobiliario habitacional.³⁰⁶ La casa ha evolucionado, para múltiples y específicos segmentos del mercado, de bien patrimonial a bien de consumo, como resultado de la sociedad actual que se divide en individualidades³⁰⁷. El consumidor se agrupa en función de patrones de moda en las formas de habitar, ajustándose a los modelos del “catálogo de estilos de vida” ingenidados por el sector de la promoción inmobiliaria.

Entre los innumerables problemas que aquejan las ciudades hoy, la inseguridad ocupa un lugar importante en la mente de los ciudadanos. El miedo al crimen es fomentado por el lugar central que le dan los medios masivos, y ello es aprovechado por múltiples sectores del mercado para vender productos o espacios urbanos.³⁰⁸ En los países europeos, hay un aumento exponencial del miedo de la población, y hay un aumento mínimo de la criminalidad. Los delitos aumentaron poco, pero la gente tiene muchísimo miedo. En Florencia, una ciudad que tiene delitos, pero no es una ciudad peligrosa de Italia o de Europa, y sin embargo el municipio tiene una oficina de seguridad, que no corresponde a las funciones

³⁰⁶ N. Clichevsky, “Urbanizaciones exclusivas en Buenos Aires”, en *Ciudad y Territorio- Estudios Territoriales*, Ministerio de Fomento, XXXIV, Madrid, 133-134, 2002, págs. 503- 528 citado por Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, Obra citada.

³⁰⁷ G. Lipovetsky, *El imperio de lo efímero*, Editorial Anagrama, Barcelona, 2002, citado por Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, Obra citada.

³⁰⁸ Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, Obra citada.

de la municipalidad. En una ciudad toscana (Italia), Prato, es una ciudad industrial, con la característica de tener un 12% de población china, porque tienen fábricas; no tienen delitos, no se cometen, pero la gente está asustadísima.³⁰⁹

La estructura urbana se va modificando como respuesta al miedo y al consumo, se divide más la ciudad y se desvinculan unos espacios de otros. Los espacios residenciales, donde diversas comunidades no conviven, se temen unos a otros, reflejan la ruptura del tejido social y se observan las manifestaciones socio-espaciales del nuevo capitalismo, lo que llega a su máxima expresión con los barrios cerrados. La arquitectura del miedo está siendo promovida por los inversores inmobiliarios en el contexto de una sociedad de consumo. Se utiliza la inseguridad urbana para adicionarle valores del consumismo actual como exclusividad, confort o novedad.³¹⁰

En España la ley 8/1999 modificó la ley 49/1960³¹¹ de propiedad horizontal, que incorporó en el artículo 24 el régimen de los Complejos inmobiliarios privados.³¹²

“Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396³¹³ del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

³⁰⁹ Giandomenico Amendola, Obra citada.

³¹⁰ Liliana López Levi e Isabel Rodríguez Chumillas, Obra citada.

³¹¹ Disponible gratuitamente en <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/reals/Lph.htm>

³¹² Nelson G. Cossari y Daniel G. Luna, “Las urbanizaciones privadas y el derecho real de propiedad horizontal”, El Derecho Universidad Católica Argentina, Buenos Aires, 25 de septiembre de 2003 p. 2.

³¹³ Artículo 396 del Código Civil Español: “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultaran íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.” [Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, Disposición adicional única, BOE núm. 84, de 08-04-1999]. Disponible gratuitamente en <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T3.htm>

b) *La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.*

c) *Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.*

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. *A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.”*

Antes de la reforma de la ley la jurisprudencia española optó por recurrir a las normas de la propiedad horizontal, una corriente jurisprudencial considera la urbanización privada como una copropiedad similar a la propiedad horizontal por la existencia de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos comunes (Sentencia del Tribunal Supremo del 28 de mayo de 1985), lo que hace que se apliquen por analogía las normas de la ley de propiedad horizontal (Sentencia del Tribunal Supremo del 20 de febrero de 1997³¹⁴). Otra corriente entiende que la figura encuentra “justo acomodo” en la ley 49/1960 (dado el sistema de los derechos reales es de *numerus apertus*) y rechaza su aplicación analógica.³¹⁵

La doctrina española usa la expresión propiedad horizontal “tumbada”, porque en las urbanizaciones privadas es como si hubiéramos acostado el edificio convirtiendo las escaleras y ascensores en caminos, las terrazas y patios de luces en zonas verdes y de esparcimiento, y los pisos en parcelas.³¹⁶

³¹⁴ Id. Cendoj: 28079110001997100499, N° de Recurso: 925/1993 , N° de Resolución: 103/1997 disponible gratuitamente en <http://195.55.151.29/cendoj/Civil/Tribunal%20Supremo.%20Sala%20de%20lo%20Civil/1997/Febrero/28079110001997100499;internal&action=hilite.action&Parameter=#1st>

³¹⁵ José Ángel Torres Lana, *La regulación de los complejos inmobiliarios privados en la Ley de Propiedad Horizontal*, en Actualidad Civil, editorial La ley, España. 2000 citado por ³¹⁵ Nelson G. Cossari y Daniel G. Luna, Obra citada.

³¹⁶ Luis Ragel Sánchez, en *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, dirigida por Rodrigo Berovitz Rodríguez pág. 741, citado por Nelson G. Cossari y Daniel G. Luna, Obra citada.

Conclusiones.

Con lo expuesto en el capítulo IV, hemos comprobado que los derechos reales tipificados en el Código Civil argentino, no se adecuan para configurar jurídicamente las Urbanizaciones cerradas residenciales.

La organización de las urbanizaciones cerradas residenciales en base de elementos personales es legalmente más apropiada porque no encuentra el obstáculo del *numerus clausus*, pero presenta las dificultades señaladas, no se puede configurar a perpetuidad un todo inescindible, las que están configuradas como sociedades anónimas confieren amplísimas facultades al directorio, y la concesión del uso exclusivo de un bien de dominio público - las calles internas - está prohibido por la ley y viola la esencia del régimen jurídico del dominio público.

Si se debiera (nosotros opinamos que no se debe incorporar al derecho argentino su ordenación) regular el ordenamiento legal de las urbanizaciones cerradas residenciales, es más conveniente la posición que propugna la modificación de la ley de Propiedad Horizontal vigente de manera que se permita la constitución de derechos exclusivos sobre porciones de terreno y edificar en los mismos; se incorporarían mecanismos que permitan que las decisiones se tomen ágilmente ante la falta de quórum y mayoría en las asambleas (como por ejemplo mediante el procedimiento que establece el proyecto de 1998 de Reforma al Código Civil), que permitirá además del encuadre legal de las Urbanizaciones cerradas residenciales un mejor funcionamiento del régimen de la Propiedad Horizontal en edificios; se implementaría un régimen disciplinario en el reglamento de copropiedad y la organización de un Consejo de administración y comisiones. La posición que se expide por consagrar un derecho real autónomo, admite que la regulación debe ser similar a la Propiedad Horizontal, por lo tanto no es necesario agobiar con leyes excesivamente reglamentarias, como señala Aída Kemelmajer de Carlucci. En efecto el proyecto de ley que hemos comentado sobre Propiedad Residencial acusa ese defecto.

Cuando el organizador del barrio cerrado sea un club, y las áreas recreativas sean de dominio del club, esas áreas no se deberán afectar al régimen de propiedad horizontal, el club en sus estatutos debe establecer las condiciones para que los propietarios de las urbanizaciones cerradas residenciales tengan acceso a sus instalaciones y las contribuciones

que deberán realizar. Cada propietario de parcelas individuales debería decidir si utilizará las instalaciones del club.

La ley de propiedad horizontal, atendiendo el argumento de los elevados costos del mantenimiento de las instalaciones, también debería permitir que en el reglamento de la urbanización cerrada, se prevea la posibilidad de utilización de las instalaciones recreativas por terceros no integrantes del consorcio, mediante el pago de una contribución, los terceros no tendrían derecho real alguno sobre las superficies de uso recreativo.

Dado el contexto en el que han surgido estos enclaves cerrados, por la aplicación en los años 90 de políticas neoliberales que establecieron una polarización de las clases medias argentinas, con el empobrecimiento de amplias porciones de los sectores medios, que significaron el quiebre absoluto del modelo histórico cultural argentino y el desarrollo de un proceso de concentración económica con muy pocos favorecidos. El proceso de privatización y de reducción del Estado, y las grandes desigualdades sociales afectaron el proceso de cohesión social, produciendo el incremento de la violencia en la sociedad argentina y la proliferación de nuevas formas de habitar.

Dado que los barrios y torres amurallados significan el colapso del modelo de socialización relativamente mixto y de un estilo de vida residencial relativamente heterogéneo en Argentina.

Dado que estos enclaves producen la fragmentación espacial de las ciudades y la desaparición y pérdida de calidad de los espacios públicos integradores.

Dado que estos emprendimientos son una solución basada en la inmediatez, sin tomar medidas destinadas a corregir los procesos económicos y sociales que originan desesperación y violencia en los sectores más desfavorecidos.

Dado que debemos tener en cuenta la experiencia de Francia, país en el que los grandes conjuntos están hoy muy desacreditados, cuya existencia produjo problemas a la población alojada en ellos-a tal punto que los médicos se preocuparon- y segregación en las ciudades.

No debe adoptarse una regulación que dé la posibilidad de tipificar estos complejos dentro de los derechos reales o personales en el derecho positivo argentino, porque sería aceptar definitivamente el modelo de segregación social y fragmentación espacial en las ciudades argentinas.

Es necesaria la solución de los graves problemas que han determinado el surgimiento de estas formas residenciales. El Estado tiene que adoptar un papel

preponderante, tomando medidas que distribuyan la riqueza al conjunto social, ya que la economía actual tiene problemas para hacerlo. El Estado debe asegurar los servicios elementales: salud, educación, seguridad y justicia. No se trata de pasar de extremos, del capitalismo salvaje a políticas de extrema izquierda, se debe buscar el justo medio indicado como virtuoso por Aristóteles³¹⁷. Etimológicamente la palabra Derecho proviene del latín, de *derectum* en un primer tiempo y, luego *directum*, significando lo ordenado, lo muy recto, rectilíneo, que está completamente al centro y aplomadamente al medio, que no se inclina ni a la derecha, ni a la izquierda.³¹⁸

El problema de la violencia que castiga duramente la sociedad argentina debe ser tratado con predominio del modelo de organización y desarrollo de la comunidad, en este modelo el orden social se mantiene consolidando la cohesión social, reforzando las normas de conducta y los valores, sosteniendo la socialización de los jóvenes, contrarrestando las frustraciones que derivan de las escasas oportunidades económicas y sociales.

A la actuación del Estado debe sumarse la participación de las organizaciones colectivas de voluntarios y los grupos que privilegian las actividades de carácter asistencial, como grupos de consumidores, uniones vecinales, asociaciones ambientalistas, etc.

³¹⁷ Ver <http://filosofia.idoneos.com/index.php/328313> y

<http://www.cibernous.com/autores/aristoteles/teoria/etica/etica.html>

³¹⁸ E. Forcellini, *Lexicon totius latinitatis* citado por Humberto Vázquez en *Palabrerío... pero con fundamento*, Anales Año académico 2004, Córdoba, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, 2005 disponible gratuitamente en Internet en <http://www.acader.unc.edu.ar/artpalabrerio.pdf>. A continuación transcribimos la nota 3 del estudio de Humberto Vázquez: “¿Cómo advinieron a su significación ideológica los vocablos izquierda y derecha...? ¿Por qué, luego de la explicación que hemos dado sobre el origen de ambas voces y su no identidad con lo derecho, lo recto, *derectum* o *directum*, que está completamente al medio, aplomadamente al centro, sin desviarse ni a la izquierda ni a la derecha, ¿por qué decimos obra en la historia y llega hasta nuestro hoy esa significación política de izquierdas y derechas enfrentándose, cargadas de sentido antinómico la una frente a la otra ... ? El momento histórico que va a servir de punto de partida para la moderna significación política de las palabras que estamos examinando, se da en la legendaria Revolución francesa. Y su primer sentido es “posicional”, “ceremonial”. Cuando se reúnen los Estados Generales en la Francia del siglo XVIII, encontramos al Alto Clero, la nobleza eclesiástica: obispos, canónigos, chantres, conformando el PRIMER ESTADO. La nobleza militar y burocrática nobleza urbana y nobleza campesina constituyen el SEGUNDO ESTADO. Funcionarios del Estado, comerciantes industriales banqueros escritores abogados obreros organizados en corporaciones proletariado de jornaleros no incluidos en las corporaciones que vivían en las grandes ciudades, sobre todo en París, van a conformar el TERCER ESTADO. Los ESTADOS GENERALES eran los tres estados reunidos. En la asamblea general del 5 de Mayo de 1789 que presidió el rey Luis XIV, el 1º y 2º estado tienden a actuar en conjunto, defendiendo sus privilegios. Ambos estados se ubican a la derecha del presidente de la Asamblea, como en posición de honor y prevalencia. El tercer estado, en cambio, se ubica a la izquierda. Este tercer estado al que se le ha agregado el bajo clero, reclama, impugna, confronta, asume una actitud contestataria, mientras el 1º y 2º estado procuran mantener sus privilegios. Triunfa -es un decir- el 3º Estado, pero mantiene su posición a la izquierda del presidente de la Asamblea. De allí que se identifique a la “izquierda” como asociada a la causa popular, a las reformas; y a la “derecha” se le adjudica un papel conservador e incluso retardatario. Tal es el signo distintivo desde aquellos tiempos, aunque en los hechos no se den tales extremos.”

Es necesario superar la crisis de la ciudad con un planeamiento eficaz, que sea ejecutado con rigurosos controles que impidan que las especulaciones inmobiliarias, mediante la presión y soborno a funcionarios corruptos, consigan sus finalidades. Es de fundamental importancia que la sociedad tome conciencia de la importancia de la ciudad para la calidad de la vida cotidiana, y que nos integremos en los centros cívicos, que participemos involucrándonos en su vivificación y en la gestión urbanística.

El planeamiento urbanístico debe tender a llevar la calidad nuevamente a la ciudad, el barrio cerrado se puede abrir, solamente con la condición, que la ciudad se presente también ella como paraíso. Los barrios cerrados en muchos casos se consideran un indicador de la mala calidad de la ciudad.³¹⁹

Mientras se desarrollan estas medidas, lo conveniente es suspender la autorización de nuevos emprendimientos cerrados. Cuando se hayan logrado los objetivos, se dispondrá la apertura de los enclaves cerrados. Esto es posible, porque los que se han constituido como derechos personales, tiene un plazo de duración, los derechos personales son temporarios; además, son nulas las concesiones de uso exclusivo sobre las calles. Los que se han organizado bajo uno de los tipos de derechos reales, están violando disposiciones de orden público del sistema de *numerus clausus* adoptado en el Derecho Civil Argentino, en efecto el artículo 2502 del Código Civil argentino dispone: “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase, los que por este Código se reconocen, valdrán sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.” La jurisprudencia debe aplicar correctamente el derecho, y legalmente puede regularse la transición.

En Córdoba la reforma realizada por la Ordenanza 10760/04 considera la posibilidad de apertura de las urbanizaciones privadas y toma previsiones que permitan luego integrarla a la trama de la ciudad. (art. 8 y 18 de la Ordenanza 8606/91 incorporados por la Ordenanza 10760/04). El art. 7 de la Ordenanza 417/00 de Malvinas Argentinas establece que las calles interiores de la urbanización cerrada deben prever en su interior la continuidad de la traza vial principal del partido. Las Ordenanzas Urbanísticas de los Municipios y las legislaciones urbanísticas provinciales deben establecer normativa que tome recaudos para que cuando se produzca la apertura de los enclaves cerrados queden integrados a la ciudad sin producir obstáculos ni barreras.

³¹⁹ Giandomenico Amendola, Obra citada.

Proponemos que al abrirse estos emprendimientos las superficies destinadas a actividades recreativas, deportivas y sociales, continúen perteneciendo a los integrantes del barrio cerrado y que sean utilizadas de la manera en que tradicionalmente se han usado las instalaciones de un club.

El objetivo primordial será hacer las ciudades y sus habitantes más sensibles a la vida cotidiana de todos y de cada uno, más capaces de acogimiento y de solidaridad, más capaces de no generar marginación. Así reconstruiremos el tejido urbano socio- culturalmente heterogéneo, el modelo de ciudad abierta que expone sus atractivos para que sean gozados por todos sin exclusiones, y una sociedad solidaria que integre a todos por igual.

APÉNDICE “A”

ORDENANZA N° 8606/91 de la Ciudad de Córdoba

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ESPECIAL

Sancionada y promulgada: año 1991.

Ordenanza 9056/93 incorpora artículo 13 bis.

Ordenanza 10760/04 modifica la Ordenanza 8606/91 y deroga Ordenanza 9056/93

Art.1º.- Denominase “Urbanización Residencial Especial” a toda división de la tierra que reúna las siguientes características básicas:

a) Se efectúe en las zonas y con las condiciones que se enumeran en el artículo 2º.

b) *Texto según Ordenanza 10760/04 art. 1º: La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de cincuenta hectáreas (50,00 Ha) si se localiza exteriormente a la traza de la Avda. de Circunvalación, y de quince hectáreas (15,00 Ha) si se localiza dentro de ese límite. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión, siempre que los informes de los Organismos Técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto del sector, se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el Art. 2º de la presente. Estas mayores dimensiones podrán superar hasta un veinte por ciento (20%) la superficie establecida para localizaciones internas a la Avda. De Circunvalación y hasta un treinta por ciento (30%) aquellas externas a la misma.*

b) (Texto Originario de la Ordenanza 8606/91 derogado Ordenanza 10760/04) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de 50,00(cincuenta) hectáreas si se localiza exteriormente a la traza de la Av. Circunvalación, y de 15,00 (quince) hectáreas si se localizan dentro de éste límite. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión siempre que los informes de los organismos técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto del sector, se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el artículo 2º.

c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial, las que, juntamente con las especificadas en d), constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.

d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.

e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.

Art. 2º.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.2º:** *Las Urbanizaciones Residenciales Especiales no podrán localizarse en la zona M definida por la Ordenanza N° 8256/86 ni en los sectores de las zonas L y N de la misma Ordenanza graficadas en el plano que se adjunta como Anexo Gráfico I con una (1) foja útil. Estos sectores corresponden al área rural productiva de la Ciudad y sus designaciones catastrales se detallan a continuación:*

Distritos: 18, 19, 22, 25, 27, 29 y 32 completos.

Distrito 2 – Zonas: 2, 3, y 4, sólo parte externa a la Avda. de Circunvalación.

Distrito 16 – Zonas: 2 a 12 inclusive.

Distrito 17 – Zonas: 1 a 9 inclusive, parte de la Zona 10 y Zonas: 11, 15 y 20.

Distrito 20 – excluidas las Zonas 17, 18 y 10 – Manzanas 2, 3, 4 y 5.

Distrito 21 – excluida la Zona 9 – Manzanas 3 y 4.

Distrito 23 – excluida la Zona 13 parcialmente.

Distrito 24 – excluida las Zonas 15 a 17, y las Manzanas 32 a 35 de la Zona 14.

Distrito 26 – Zonas 21, 22, 24, 25 y 29 a 33.

En el resto de las zonas, la localización deberá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal previo informe del Organismo Técnico competente, y se ajustará a los condicionamientos establecidos en la presente norma y a las disposiciones de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

La posibilidad de localización dentro de la traza de la Avda. de Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse, en este caso, sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales.

Art. 2°.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) Las “Urbanizaciones Residenciales Especiales” no podrán localizarse en la zona “M” definida por la Ordenanza N° 8256/86.

En el resto de las zonas su localización podrá autorizarse por el Departamento Ejecutivo previo informe favorable emitido por los organismos de aplicación. Estos tendrán en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

Asimismo se tendrá especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc. naturales de lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

La posibilidad de localización dentro de la traza de la Av. Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él.

Art.3°.- Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas, constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.

Art.4°.- Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a este régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueran aplicables.

Art.5°.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el organizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.

Art.6°.- El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

Art. 7°.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.3°:** Las superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder de Policía.

Art.7º.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) Las superficies destinadas a calles deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose la municipalidad de Córdoba el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.

Art. 8º.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.4º:** *Los espacios verdes conformarán una o más parcelas con frente o frentes a calle pública, y para su trazado será de aplicación las consideraciones efectuadas en el Art. 70º de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. El cómputo de estas superficies verdes, podrá ser considerado como integrante del valor porcentual que dispone la presente norma para el parcelamiento de las áreas destinadas al uso de actividades deportivas, recreativas, y sociales. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo.*

Art. 8º.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) Las superficies destinadas a espacio verde se considerarán incluidas dentro del área destinadas a las actividades recreativas, deportivas, etc. a que hace referencia el inciso d) del artículo 1º de la presente. En caso de inobservancia de las condiciones fijadas en el artículo siguiente la Municipalidad podrá exigir la transferencia al Dominio Público Municipal de la superficie correspondiente a espacio verde y equipamiento en la proporción fijada por la Ord. 8060/85.

Art. 9º.- El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente y por cuenta del ente jurídico que represente al fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgada.

Art. 10º.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.5º:** *El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de:*

-Realizar las obras de infraestructura que se establecen en la presente y en la Ordenanza N° 8060/85 y modificatorias.

-Efectuar el mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios de las obras de infraestructura mientras perdure la autorización de uso exclusivo de las calles y espacios verdes.

-Efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

Art.10º.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) El patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar obras de infraestructura que se establecen en la ordenanza 8060/85 y en la presente, y su mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios, efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

Art. 11º.- Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, reguladas por la Ordenanza N° 8060/85 y complementarias, en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el Departamento Ejecutivo dictare para la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

Art. 12º.- Las Urbanizaciones que se regulan por esta ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos sub-siguientes, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren necesarios en cada caso concreto, de estudios realizados por la Dirección de Planeamiento Urbano y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

*Art. 13°.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.6°:** Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los siguientes requisitos:*

***Amanzamiento:** No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 48° y 49° de la Ordenanza N° 8060/85.*

Los lados de manzanas podrán proyectarse con líneas rectas y/o curvas, no debiendo éstas últimas tener radios de curvatura menores de 6m. (seis metros).

***Parcelamiento:** Las parcelas deberán tener acceso frente a calle pública y sus lados no formarán entre ellos ángulos agudos menores de 45° (cuarenta y cinco grados).*

*Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas **fuera** del perímetro delimitado por la Avda. de Circunvalación:*

-superficie mínima de la parcela: un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

-frente mínimo de parcela: veinticinco metros (25,00 m.) pudiendo admitirse frentes menores, siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinticinco metros (25,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Art. 1°.- no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

*Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas **dentro** del perímetro delimitado por la Avda. de Circunvalación:*

superficie mínima de parcela: mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Podrá admitirse como superficie mínima de parcela el valor de un mil metros cuadrados (1.000 m²), sólo cuando la superficie total destinada a las prácticas de actividades deportivas, recreativas y sociales sea superior al cuarenta por ciento (40%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

-frente mínimo de parcela: veinte metros (20,00 m) pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinte metros (20,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Art. 1°.- no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

***Trazado de la Red Vial:** No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de calle sin salida contenidas en la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.*

En caso de perfiles 16, 17, 18 y 19 definidos por el Art. 14° de la citada norma, deberá dejarse el espacio necesario para los mismos pudiendo diferirse la materialización de las calles en casos especiales de accidentes topográficos, etc. y siempre que así lo aconsejen los Organismos Técnicos de Aplicación. Asimismo, para las vías laterales a cursos de agua (Perfiles 17 y 18) será factible de aplicación para el caso, los perfiles de vías peatonales siempre que las condiciones topográficas y funcionales del lugar así lo aconsejen y en longitudes limitadas.

La ejecución de obras de calles peatonales colindantes a Espacios Verdes podrá ser diferida cuando no exista, a criterio de los Organismos Técnicos competentes, necesidad funcional, según se establezca por vía reglamentaria.

***Espacios Verdes:** La superficie destinada a espacios verdes será del quince por ciento (15%) del área determinada para uso residencial. Podrán computarse dentro de este porcentaje los valores que estipula el Art. 69° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.*

***Uso del suelo:** En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales y comerciales.*

***Ocupación del suelo:** Sólo estará permitido, en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una principal y*

otra con carácter accesorio como parte integrante del mismo inmueble (tal como vivienda de encargado o casero).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro de la Avda. de Circunvalación:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en todos los linderos: cuatro metros (4,00 m).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro de la Avda. de Circunvalación:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).-
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos:

Para lotes hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente menor a veinticinco metros (25 m): tres metros (3,00 m).-

Para lotes mayores de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente igual o mayor a de veinticinco metros (25m): cuatro metros (4,00 m).-

En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, etc.:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: diez por ciento (10%).
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: veinte por ciento (20%).
- Altura máxima de edificación: doce metros (12,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos: seis metros (6,00 m)

Art.13°.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los siguientes requisitos técnicos:

Amanzanamiento: No serán de aplicación las disposiciones de los artículo 48° y 49° de la Ordenanza n° 8060/85

Parcelamiento:

- superficie mínima de la parcela: 1.5000m² (mil quinientos metros cuadrados).
- frente mínimo de la parcela: 25,00m (veinticinco metros) pudiéndose admitir frentes menores, siempre que la parcela sobre la línea de edificación de frente, posea un ancho no menor de 25,00 m (veinticinco metros)
- la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto d) del artículo 1° no podrá ser inferior al 30% (treinta por ciento) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Trazado de la Red Vial:

No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de calle sin salida contenidas en la Ordenanza 8060/85.

En caso de los perfiles 16, 17, 18 y 19 definidos por el artículo 14°) de la citada norma, deberá dejarse el espacio necesario para los mismos pudiendo diferirse la materialización de las calles en casos especiales de accidentes topográficos, etc. y siempre que así lo aconsejen los organismos técnicos de aplicación. Asimismo, para las vías laterales a cursos de agua (Perfiles 17 y 18) será factible la aplicación para el caso, de perfiles de

vías peatonales siempre que las condiciones topográficas y funcionales del lugar así lo aconsejen y en longitudes limitadas.

Espacios Verdes:

Las disposiciones del artículo 67º de la Ordenanza 8060/85 referidas a la superficie para espacios verdes se computará sólo sobre el total de parcelas destinadas a vivienda.

Uso del suelo:

Sólo estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero).

En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales o comerciales.

Ocupación del suelo:

1) En parcelas para uso residencial:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: 30% (treinta por ciento)
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: 1 (uno).
- Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez con cincuenta metros)
- Retiro mínimo de línea de edificación: en frente o frentes: 6,00m (seis metros). En todos los linderos: 4,00 (cuatro) metros.

2) En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, etc.

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S) máximo: 10% (diez por ciento)
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: 20% (veinte por ciento)
- Altura máxima de edificación: 12,00 (doce) metros.
- Retiro mínimo de línea de edificación: en frente o frentes: 6,00 (seis) metros. En todos los linderos: 6,00 (seis) metros.

-

Art.13º bis.- (Incorporado por Ordenanza 9056/93 derogado por Ordenanza 10760) Las Urbanizaciones Residenciales Especiales que se localizaran dentro del perímetro delimitado por la Avenida de Circunvalación, deberán cumplimentar con todos los requisitos técnicos fijados por el Art. 13º con las siguientes modificaciones:

Parcelamiento:

Superficie mínima de parcela: 1000 m² (un mil metros cuadrados) cuando la superficie total destinadas a las actividades enumeradas en el punto "d" del Art. 10º de la Ordenanza N° 8606/91, sea superior al 40% (cuarenta por ciento) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Frente mínimo de parcela: 20,00 m (veinte metros). Podrán admitirse frentes menores, siempre que la parcela sobre Línea de Edificación de frente, posea un ancho no menor de 20,00m (veinte metros).

Ocupación del Suelo:

En parcelas de uso residencial:

Retiros mínimos de Línea de Edificación:

- En frente o frentes: 6,00 m (seis metros)
- Con respecto a todos los linderos:

Para lotes de hasta 1200 m² (mil doscientos metros cuadrados) de superficie: 3,00m (tres metros).

Para lotes mayores de 1200 m² (mil doscientos metros cuadrados) de superficie: 4,00m (cuatro metros).

Trazado de la red vial:

Además de las disposiciones contenidas en el Art. 20º de la Ordenanza N° 8606/91, el o los accesos principales de la Urbanización deberán abrirse sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial de modo tal que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales.

Art. 14º.- Texto según Ordenanza 10760/04 art.7º: Hasta tanto no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo, y no haya sido emitida la Resolución Aprobatoria de los respectivos proyectos con autorización del inicio de dichas obras, según lo establecido en el Título V de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias, no podrá comprometerse en venta lote o fracción alguna de la urbanización. La inobservancia de esta prohibición colocará al responsable incurso en las sanciones previstas en la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías que establece la Ordenanza N° 8060/85 y modificatorias, podrá abarcar solo las obras que correspondan a la etapa a ejecutar. En tal caso, la venta de lotes será posible para las parcelas pertenecientes a la etapa sobre la que se constituyeron las garantías.

Art.14°.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 por Ordenanza 10760/04) Las disposiciones de los artículos 165 y 166 de la Ordenanza N° 8060/85 serán de aplicación sólo en el caso en que no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura, exigidas por los artículos. 156° y 157° de la citada norma. En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías podrá abarcar sólo las obras que corresponda a la etapa a ejecutar. En tal caso la venta de lotes será posible para los pertenecientes a la etapa sobre la que se constituyeron las garantías. (Ver artículos 149 y 159 de la Ordenanza N° 8060/85 modificados por ordenanza 10.330)

Art.15°.- Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones que la presente Ordenanza establece, la inobservancia a aspectos referidos a la aprobación de proyectos, previo a la materialización de las obras de infraestructura y/o normas de edificación y publicidad vigentes hará pasibles a los infractores de las sanciones establecidas en la Ordenanza/8060/85 en cuanto correspondiere y artículos 50 a 54 del Código de Faltas vigente.

Art. 16°.- **Texto según Ordenanza 10760/04 art.8°:** Las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán presentar Aviso de Proyecto ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental de la Municipalidad.

Art.16°.- (Texto Originario Ordenanza 8606/91 derogado por Ordenanza 10760/04) Comuníquese, publíquese, dése al R.M. y archívese.

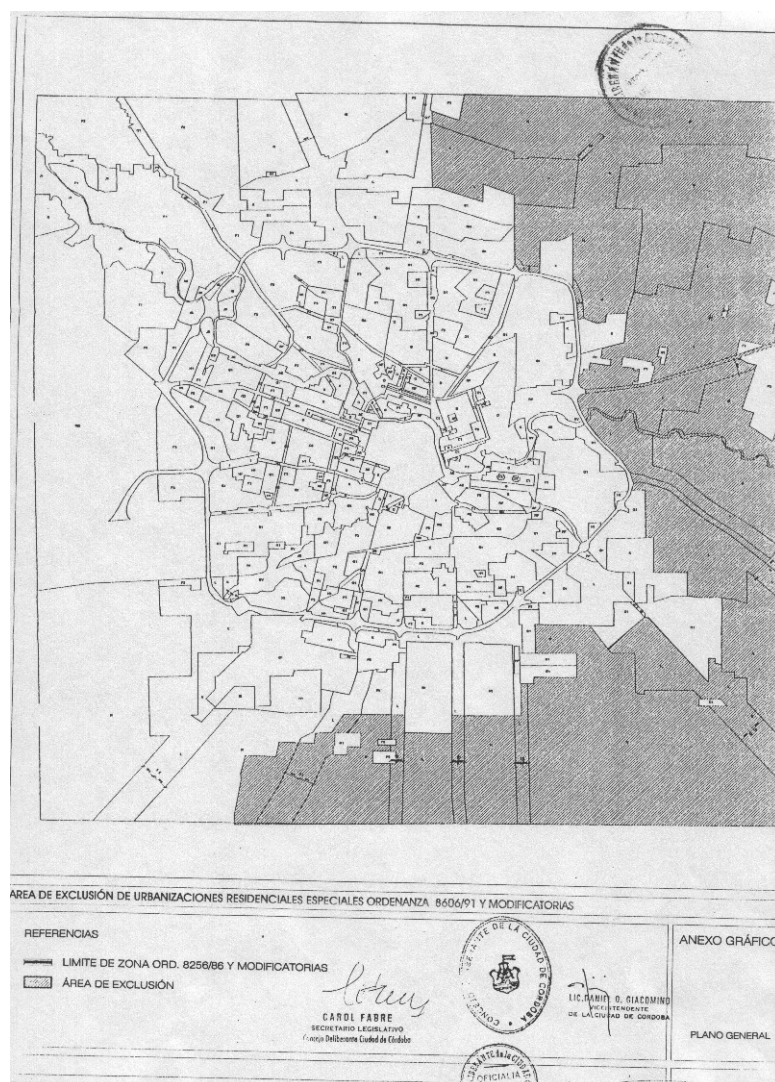
Art. 17°.- **Texto incorporado por Ordenanza 10760/04 art.9°:** *Las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán, cuando limiten con las Zonas N y L de la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias dejar, en todo el perímetro de dicha colindancia, una calle pública de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, la que no será requerida en el caso de lindar con asentamiento residencial preexistente. Esta calle llevará adjuntada en su costado interior respecto a la urbanización, una faja marginal de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, forestada según condiciones que establecerá oportunamente la Dirección de Parques y Paseos, que podrá computarse en el marco de lo estipulado por el Art. 69° inc. a de la Ord. N° 8060 y modificatorias. Se dispondrá además, sobre esta calle perimetral y en colindancia con la faja marginal de resguardo, un canal receptor (o canaleta serrana) para impedir el ingreso a urbanización del derrame superficial proveniente de las áreas rurales vecinas.*

Art. 18°.- **Texto incorporado por Ordenanza 10760/04 art.9°:** *Se deberá prever en el diseño de la urbanización, áreas sin ocupación edilicia (que podrán formar parte de parcelas destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales) a fin de lograr materializar futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en bordes opuestos (mínimo: un espacio por cada borde), para el caso de darse los supuestos previstos en el Art. 9° de la Ordenanza N° 8606/91, o el caso de revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización.*

Art. 19°.- **Texto incorporado por Ordenanza 10760/04 art. 9°:** *Las factibilidades otorgadas con fecha anterior a la vigencia de la presente Ordenanza, mantendrán su validez por el lapso de dos (2) años contados desde la fecha de su publicación. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener en la tramitación, la resolución aprobatoria de los proyectos de las obras de infraestructura y autorización de inicio de las mismas. Operado el vencimiento, el interesado podrá solicitar a la Dirección de Urbanismo nueva factibilidad de localización con propuesta ajustada a la presente.*

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERNANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE MARZO DE 1991.

ANEXO GRÁFICO DE ORDENANZA 10760/04 de la Ciudad de Córdoba
MODIFICATORIO DE LA ORDENANZA N° 8606/91



ORDENANZA N° 8060/85 de la Ciudad de Córdoba
FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

TEXTO ORDENADO AÑO 1999

Sancionada: 21-01-1985
Promulgada: 29-01-1985
Decreto: 149-A-1985
Publicada: 05-02-1985
Boletín Municipal: 1245 Página: 3-52

- ANTECEDENTE EN LA ORDENANZA N° 3044 (10-07-1929)
- DEROGA TÁCITAMENTE ORDENANZA N° 6129
- DEROGA TÁCITAMENTE DECRETO-ORDENANZA N° 989-63
- DEROGA TODA DISPOSICIÓN QUE SE OPONGA A LA PRESENTE
- MODIFICADA POR ORDENANZAS N°:
 - 8133
 - 9089
 - 9256
 - 9352 (B.M. 1975-95)
 - 9374
 - 9385
 - 9712
 - 9947 (Derogada por Ordenanza 10005)
 - 9997 (Zonificación ver Anexo Gráfico N°1)
 - 10005 modifica planos
 - 10006 modifica zonificaciones y establece áreas especiales. Modifica planos.
 - 10061 modifica planos
 - 10062 modifica planos
 - 10184 modifica planos
 - 10193 modifica zonificación establecida en anexo gráfico
 - 10348 modifica Zonas Graficadas
 - 10563 modifica zonificación establecida en anexo gráfico
 - 10572 modifica zonificación establecida en anexo gráfico
 - 10588 modifica zonificación establecida en anexo gráfico
 - 10348 modifica Zonas Graficadas
 - 10762 modifica anexo gráfico y art. 6 y 14 inc. G. Incorpora la zona de fraccionamiento N° 12
- DECRETO REGLAMENTARIO N° 25-D-94 (Arts. 127° A 131°)
- DECRETO REGLAMENTARIO N° 737-D-86
- DECRETO REGLAMENTARIO N° 54-D-98 (reglamenta el art. 147° - B.M. n° 2099)
- DECRETO MODIFICATORIO N° 345-D-88 del N° 737-D-86
- VER LEY NACIONAL N° 13512

ÍNDICE DE CONTENIDOS
[Pertenece a la Ordenanza misma]

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas

CAPÍTULO II: Definición de términos técnicos

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO I: De la Zonificación.

CAPÍTULO II: Condiciones de materialización - Oportunidad - Excepciones

CAPÍTULO III: Del trazado, mensura y amojonamiento.

Sección I: Del trazado de la red vial.

Sección II: De los perfiles tipo, de vías.

Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos, embalses

Sección IV: De los inmuebles afectados por canales.

Sección V: De los inmuebles afectados por cañadones.

Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas.

Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Éjido Municipal

Sección VIII: Del trazado de las manzanas.

Sección IX: Del trazado de las parcelas

Sección X: De la mensura y amojonamiento.

Sección XI: De la afectación de superficies al uso común.

**Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes
y de los espacios para usos institucionales.**

Sección XIII: De las nomenclaturas.

CAPÍTULO IV: De la infraestructura.

Sección I: Consideraciones Generales.

Sección II: De la Provisión de Agua Corriente Potable.

Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Sección IV: Del Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes.

Sección V: Del tratamiento de calzada.

TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPÍTULO I: De las Subdivisiones simples.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES

DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA.

CAPÍTULO I: De las Urbanizaciones.

CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales.

Sección I: Planes Colectivos de Vivienda

Sección II: De las Urbanizaciones para radicación de población de Villas de Emergencia.

CAPÍTULO III: Subdivisiones.

TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.

CAPÍTULO I: Del Órgano de Aplicación.

CAPÍTULO II: Del Procedimiento

Sección I: Del Trámite de Aprobación de Urbanizaciones.

De la Solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.

Sección II: De la Aprobación del Proyecto Definitivo.

Sección III: Del Final de Aprobación del Fraccionamiento.

Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones.

TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas,

Art. 1º.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el éjido municipal de la ciudad de Córdoba.

Art. 2º.- A los fines establecidos en el Artículo anterior, la Ciudad de Córdoba queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas. (Ord. 9352-Art. 1º) MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° 9089 93 [ver 9712] (Modificatoria de las Ordenanzas N° 8060 85 en sus Arts. 2º y 5º, Gráfico N° 1 y N° 9256 94) [ver 9712], la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1, forma parte de la presente. (Anexo N° 1, Gráfico Ord. 8060 85, “Zona 2”). (Ord. 9352-Art. 1º).

Art. 3º.- Son objetivos fundamentales de la regulación de fraccionamiento del suelo:

a - Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.

b - Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

c - Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.

d - Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.

e - Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

f - Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

CAPÍTULO II: Definición de Términos Técnicos

Art. 4º.- A los fines del presente reglamento entiéndese por:

- Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

a - Urbanización o loteo: Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).

b - Simple Subdivisión: Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

c - Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la vigencia del Decreto-Ordenanza N° 989 63. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

d - Subdivisión por Partición Hereditaria: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

e - Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

f - Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

g - Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

h - Áreas de Urbanización Condicionada: (U.C.) Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

i - Áreas de Urbanización Diferida: (U.D.) Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j - Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el Reglamento de Uso del Suelo.

k - Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.

l - Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO I: De la Zonificación

Art. 5°.- ZONIFICACIÓN: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el éjido urbano queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al plano respectivo (Anexo Gráfico I) el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas. **(Ord. 9352-Art. 1°)** MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° 9089 93 [ver 9712] (Modificatoria de las Ordenanzas N° 8060 85 en sus Arts. 2° y 5°, Gráfico N° 1 y N° 9256 94) [ver 9712], la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1, forma parte de la presente. (Anexo N° 1, Gráfico Ord. 8060 85, "Zona 2"). **(Ord. 9352-Art. 1°)**.

[ver 9712]

[Por Ordenanza N° 9089 se ordena incorporar el siguiente texto:

Art. 5°.- INCORPÓRESE, como norma transitoria a la Ordenanza **8060** 85, el siguiente Art. “Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal por término de 360 días, a partir del primer día hábil del mes de Enero del año 1994, a los efectos de convocar a los propietarios de viviendas individuales que tengan subdivididos sus inmuebles bajo el régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional N° 13512 a acogerse a los beneficios de la presente en cuanto permite en aquellas urbanizaciones por plan de vivienda, que los terrenos tengan un mínimo de frente de 10 (diez) metros a desafectarse del régimen UT SUPRA REFERIDO”. **(Ordenanza N° 9089-Art. 5°) [ver 9712]**

Art. 6°.- DIMENSIONES de Parcelas: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

CUADRO I

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS

(Ord.10762/04-Art. 2°)

<u>Zona</u>		<u>Parcela Mínima</u>	
		Frente (m)	Superficie (m2)
09	50	5.000 m ² .	
10	50	10.000 m ² .	
11	50	30.000 m ² .	
12	25	1.500m2 p/ urbanizaciones	

(Derogado por Ordenanza 10762/04) **(Ord. 9089-Art. 3°) [ver 9712]**

<u>Zona</u>	<u>Parcela Mínima</u>	<u>Frente (m)</u>	<u>Superficie (m2)</u>
1		12	250
2		10	250
3		12	360 p urbanizaciones
		10	250 p planes de vivienda
4		15	375
5		15	600 p urbanizaciones
		12	300 p planes de vivienda
6		22	800
7		25	1.250 p urbaniz. indust.
		10	250 p planes de vivienda
8	25		2.500 p urbaniz. indust.
	50		5.000 p fracción rurales
9			5.000

10	10.000
11	30.000 (Ord. 9089-Art. 3°) [ver 9712]

Art. 7°.- Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en el Plano (Anexo Gráfico 1) se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y cualquier otro elemento físico - natural o artificial - que delimite tierras del Dominio Privado y del Dominio Público.

Art. 8°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos - determinados en los planos allí citados - en que la delimitación no se configurara del modo descripto en el mismo apareciendo en cambio estructurado a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas vigentes, la zona que correspondiera a dichos tramos afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.

(Ord. 9089-Art. 2°) [ver 9712] LA delimitación de espacios a lo largo de determinadas rutas, ya sea a uno o a ambos costados de las mismas- determinados en el Plano señalado en el Art. 1°) y que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza- y que se enumeran a continuación: De 200 (doscientos) metros, a partir de la Línea Municipal, en Camino a 60 Cuadras, Camino a San Carlos y Camino a San Antonio y de 500 (quinientos) metros a partir de la Línea Municipal en: Av. Monseñor Pablo Cabrera (Camino a Pajas Blancas), Camino a Santa Rosa, Ruta Nacional N° 19, Autopista Córdoba - Pilar, Ruta Nacional N° 9 (Sur), Ruta Nacional N° 36 y Ruta Provincial N° 5, implica la inclusión dentro de esos espacios, de las parcelas comprendidas total o parcialmente en ellos, sean o no frentistas a la Ruta de que se trate. **(Ord. 9089-Art. 2°) [ver 9712]**

Art. 8° bis.- **(Ord. 9089-Art. 4°) [ver 9712]** Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo Municipal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de aplicación en consulta con la Dirección de Planeamiento Urbano. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá expedirse en un término no mayor de 60 (sesenta) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación **(Ord. 9089-Art. 4°) [ver 9712]**

CAPÍTULO II: Condiciones de materialización. Oportunidad. Excepciones.

Art. 9°.- Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

a - Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar.

A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización más próxima debidamente aprobada.

b - Que se cumpla con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Reglamento y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

Art. 10°.- EXCEPTÚASE del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 9°, Inciso a):

a - Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener quedará la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.

b - Los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de Instituciones Oficiales.

No obstante en los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.

Art. 11°.- A efectos del Artículo anterior el Departamento Ejecutivo a través de los Órganos Técnicos pertinentes reglamentará la forma de implementación.

Art. 12°.- El Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar: Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominios destinados al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III : Del trazado, Mensura y Amojonamiento.

Sección I : Del trazado de la Red Vial

Art. 13°.- DEFINICIÓN de jerarquías viales: Defínese como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción, y que se representa en el Plano de Red Vial Principal (Anexo Gráfico 2) y perfiles transversales Tipo (Anexo Gráfico 3) que forma parte de la presente Ordenanza:

a - Autopistas: Tienen como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional y nacional y también el tránsito rápido de paso.

Vías con control de accesos, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicio.

b - Arteriales principales: Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.

c - Arteriales Secundarias: Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.

d - Intersectoriales Principales: Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.

e - Intersectoriales Secundarias: Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.

f - Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

g - Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

h - Calles sin salida: Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 m, pudiendo la Dirección de Planeamiento autorizar la extensión hasta los 120 m., cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.

i - Peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garages particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

j - Peatonales exclusivas Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

Sección II : De los Perfiles Tipo de Vías

Art. 14°.- Los perfiles transversales tipo de calles, cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico 3, que forma parte del presente Artículo, serán los siguientes:

a - AUTOPISTAS: Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 1 - Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable de 120,00 m y 150,00 m conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad.

b - ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 2 - Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00 m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por cantero central de 4,00 m.

Perfil 3 - Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50 m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por cantero central de 12,00.

c - ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 4 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, de 3,00 m. a 4,00 m.; de calzada, 12,00 m.

Perfil 5 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 25,00 m.; de vereda 4,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una separada por cantero central de 2,00 m.

d - COLECTORAS: Se ejecutarán según perfiles tipo:

Perfil 6 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, 3,00 m. frente a viviendas y 4,00 m. frente a equipamientos de tipo comunitario; de calzada, 12,00 m.

Perfil 7 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de Veredas Peatonales, 3,00 m.; de estacionamiento en ambos lados de la calzada y fuera de la misma, 3,50 m., de calzada, 7,00 m.

e - LOCALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 8 - Anchos: Entre Líneas Municipales 16,00 m.; de Vereda Peatonal, 2,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada 6,00 m.

Perfil 9 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 12,00 m.; de Veredas, 2,50 m.; de calzada 7,00 m.

f - PEATONALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 10 - Peatonales de uso vehicular restringido: Anchos: Entre líneas Municipales, 9,00 m.

Perfil 11 - Peatonales exclusivas: Anchos: Entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m. como mínimo.

Perfil 12 y 13 - Anchos: Entre líneas Municipales, de 6,00 m. y 9,00 m., respectivamente, los que serán aplicados según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en conformidad a las características de cada urbanización en particular.

g - PERFILES ESPECIALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

*Perfil 14 – **Ordenanza 10762 art. 3:** Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, veintisiete metros (27,00 m) como mínimo y treinta y cinco metros (35,00 m) como máximo, con calzada de seis metros (6,00 m) e isleta central con radio mínimo de cinco metros (5,00 m) y veredas de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); de la calle de ingreso doce metros (12,00 m) como total mínimo, compuesta por calzada de siete metros (7,00 m) y veredas de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). El largo máximo total de calles sin salida incluido el cul de sac será de ochenta metros (80,00 m)*

(Derogado por Ordenanza 10762/04) Perfil 14 - Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, 27,00 m. como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m. y veredas de 2,50 m.; de la calle de ingreso, 12,00 m. como total mínimo, compuesta por calzada de 7,00 m. y vereda de 2,50 m. El largo máximo total será de 80,00 m.

Perfil 15 - Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Perfil 16 - Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C. Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m.

Perfil 17 - Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 m. de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera.

Perfil 18 - Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m, y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera.

Perfil 19 - Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios: Anchos: Entre Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 m.; de calzadas 7,00 m.; de veredas a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m.

Art. 14° Bis.- La determinación de los trazados y perfiles previstos en los Arts. 13° y 14°, en zonas ya urbanizadas, serán dispuestas oportunamente por Ordenanzas específicas.

Art. 15°.- RETIROS de Línea de Edificación: En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

a - Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 m. de los ejes medianeros.

b - La superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser menor a 1,50 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a la línea Municipal.

Art. 16°.- Los retiros de línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela que corresponda a cada urbanización, según las siguientes condiciones:

a - Para parcelas de 12,00 m. de frente, destinados a planes de viviendas el retiro obligatorio mínimo será de 3,00 m.

b - Para parcelas de 12,00 m. de frente, destinadas a nuevas urbanizaciones el retiro obligatorio mínimo, será de 4,00 m.

c - Para parcelas de 15,00 m. de frente, el retiro obligatorio mínimo será de 5,00 m. al igual que los frentes de parcelas destinadas a vivienda, que dan a Avda. de Circunvalación.

d - Para parcelas con frente a cualquiera de las calles con perfiles especiales, cualquiera sea su ancho, el retiro obligatorio mínimo será de 6,00 m.

e - Para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria con frente a la Avda. de Circunvalación, el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 m.

f - Para calles peatonales regirán los retiros exigidos para cada zona.

g - Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación anterior.

Art. 17°.- La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150,00 m². o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

Art. 18°.- La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los Artículos 9° y 10° que se grafican en los Anexos 2 y 3.

Art. 19°.- DISEÑO Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

Art. 20°.- El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, Intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Art. 21°.- DEBERÁ jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y forma del terreno.

Estas Jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

Art. 22°.- Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.

Art. 23°.- Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

Art. 24°.- Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos emplazamientos menores de 35,00 m., esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

Art. 25°.- El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 12,00 m. exceptuándose, las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Art. 26°.- En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a - En el terreno del interesado.

b - Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por este último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

c - Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento.

Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura.

Es obligación del loteador realizar la apertura y pavimentación por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado.

El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes en ese momento.

Art. 27°.- Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales, intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de 80,00 m., podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado de acuerdo al Artículo 14°, Perfil tipo 14 (Anexo Gráfico 2 y 3).

Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.

Art. 28°.- PENDIENTES: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o intersectoriales principales.

La pendiente mínima permitible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Art. 29°.- RADIOS de giro en intersecciones: los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 m.

Perfil de ochavas: Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Edificación y por razones de visibilidad en las intersecciones, el Organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.

Art. 30°.- La Dirección de Planeamiento Urbano podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

Art. 31°.- En toda urbanización para la construcción simultánea de planes de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente Sección.

Sección III : De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses.

Art. 32°.- En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por el Río del Suquía, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación trazar a ambas márgenes una calle lateral a éstas. Dicha calle, deberá ajustarse a los perfiles tipo que le corresponda en cada caso de acuerdo a las jerarquías y perfiles tipo definidos en este Reglamento.

Art. 33°.- Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de aguas, barrancas o cañadones no menor de 15,00 m, de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde. Entre este último y la calzada se deberá construir una acera de 2,50 m. a 4,00 m. de ancho (Anexo Gráfico 3).

Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y destrucciones por los medios que fije el Organismo correspondiente si el terreno es en pendientes pronunciadas, hacia la línea de Ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.

Art. 34°.- Para todas las parcelas con frente a calle marginal de la Línea de Ribera será obligación establecer un retiro de línea de 6,00 m. de ancho de la Línea Municipal, destinándose el espacio así creado a jardines privados y respondiendo en un todo a lo establecido para estos casos por el Reglamento de Edificación.

Art. 35°.- En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por el Río del Suquía, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización.

Sección IV: De los inmuebles afectados por canales

Art. 36°.- En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar esté afectado por Canal Maestro de riego o Canal Secundario, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 m. de ancho, con solado de 1,50 m. de ancho, colindante con la Línea de Ribera y el resto, tratado como verde.

Art. 37°.- La traza del Canal será fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente.

Art. 38°.- En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales a Canales Maestros o Secundarios, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 6,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Maestros y 4,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Secundarios, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.

Sección V: De los inmuebles afectados por Cañadones

Art. 39°.- QUEDAN comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc.

Art. 40°.- Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

Art. 41°.- La Municipalidad podrá en el futuro desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanizaciones, cambio de curso o inutilidad de cañadones, etc. dejen de ser considerados de interés público.

Art. 42°.- El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso de la Comuna al sector y cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

Art. 43°.- Los Organismos competentes para resolver los problemas, aspectos y situaciones derivadas del incumplimiento de los Artículos anteriores es la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües y la Dirección de Planeamiento Urbano.

Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas

Art. 44°.- Toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas se le exigirá un Perfil tipo 15, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del ferrocarril. Para todas las parcelas con frente a estas calles, se exigirá un retiro mínimo de edificación de 4,00 m. de ancho desde la Línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Éjido Municipal

Art. 45°.- En los inmuebles afectados por el límite del Éjido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 12,00 m. a partir del límite del éjido. Se requerirá de la Provincia y en cada caso que corresponda, cuando el inmueble tenga parte en el Departamento Capital y parte en un Departamento de la Provincia, que ésta a su vez exija que se complete dicha calle hasta los 24,00 m. de ancho, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite del éjido Municipal.

Art. 46°.- Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de Edificación de 6,00 m, de ancho desde la línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

Sección VIII: Del trazado de las manzanas

Art. 47°.- FORMA: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Art. 48°.- DIMENSIONES: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42,00 m. como mínimo.

La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 m, deberá proyectarse un pasaje peatonal (perfiles tipo 10, 11 y 12, Anexo Gráfico 3) en la parte central de la manzana.

Art. 49°.- El pasaje peatonal a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

Art. 50°.- Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales o intersectoriales principales establecidas en los Anexos Gráficos 2 y 3 de este Reglamento y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones.

Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 250,00 m.

Art. 51°.- NIVELES: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Sección IX : Del trazado de las parcelas

Art. 52°.- En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Urbanización que como Anexo Gráfico 1 integrará este Reglamento.

Art. 53°.- Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a - Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b - Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c - Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Art. 54°.- Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Art. 55°.- La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública.

En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga el Reglamento de Edificación.

Art. 56°.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano.

Art. 57°.- El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

Sección X: De la mensura y amojonamiento.

Art. 58°.- Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río del Suquía, arroyo la Cañada y cuencas naturales.

Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta - si lo hubiere - a los linderos.

Art. 59°.- La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 60°.- Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Art. 61°.- Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

Art. 62°.- Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

La Dirección de Catastro Municipal fijará por vía reglamentaria las normas específicas.

Art. 63°.- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcela no hayan sido transferidas.

Art. 64°.- Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

Art. 65°.- Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

Art. 66°.- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

Sección XI : De la afectación de superficies al uso común

Art. 67°.- En las operaciones caracterizadas como urbanización en el Art. 4°, Inciso a) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

Art. 68°.- FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los Organismos competentes.

Art. 69°.- Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

a - El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canchales centrales de autopistas y vías arteriales.

En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento).

b - El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público, marginales al Río del Suquía de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.

c - El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio.

Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales

Art. 70°.- Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:

- a** - Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b** - Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

Art. 71°.- En todos los casos citados en el Artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Espacios Verdes, las que podrán aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Agrupamientos y cuáles a Espacios Verdes.

Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

- a** - Superficie total de la urbanización a realizar.
- b** - Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c** - Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
- d** - Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.
- e** - Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables y como costas de canales, bordes de vías de F.F.C.C., barrancas o espacios remanentes no funcionales.

Art. 72°.- En urbanizaciones menores de 15.000,00 m². los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

Sección XIII: De las nomenclaturas

Art. 73°.- La Oficina de Nomenclatura Urbana designará los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva. Previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

CAPÍTULO IV : De la infraestructura

Sección I : Consideraciones generales

Art. 74°.- En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales. Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Pavimento Rígido y Pavimento Flexible con cordón cuneta y en casos de que la Dirección de Planeamiento Urbano así lo determine o considere conveniente compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización. Evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales, entubados, Red de Gas natural, Red Colectora de Cloacas e Instalación de un Teléfono Público cada 8 (ocho) manzanas.

Art. 75°.- Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art. 76°.- Para urbanizaciones de carácter industrial fuera de la Avenida de Circunvalación, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Corriente potable, Energía Eléctrica Domiciliaria, Trifásica, Alumbrado Público, Arbolado de Calles, Pavimento y cordón cuneta, debiendo preverse el tendido de Red Colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.

La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

Art. 77°.- En caso de no ser posible la provisión de alguno de los siguientes servicios: Gas Natural, Red de Desagües Fluviales entubados, Red colectora de cloacas, o instalación de un Teléfono Público cada 8 (ocho) manzanas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

Art. 78°.- En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aérea o subterránea deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano se ejecuten.

Art. 79°.- Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

Art. 80°.- Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

Sección II : De la provisión de agua corriente potable

Art. 81°.- Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en Áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación (Anexo Gráfico 1) y por el Reglamento de Uso del Suelo, deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Art. 82°.- En todos los casos, la provisión de agua será realizada por obras Sanitarias de la Provincia o por Organismos oficiales (Dirección Provincial de Hidráulica). El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de los mencionados entes y ante la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de la Municipalidad para obtener la aprobación del anteproyecto.

Art. 83°.- El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano aprobado por Obras Sanitarias de la Provincia y del organismo oficial correspondiente, de la red de distribución de agua corriente, así como de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con Empresa Provincial de Obras Sanitarias y Dirección Provincial de Hidráulica.

Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Art. 84°.- Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba. (E.P.E.C.).

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C. y la Dirección de Alumbrado Público.

Art. 85°.- Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Dirección de Alumbrado Público, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con E.P.E.C.

Art. 86°.- Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Córdoba.

Art. 87°.- Para urbanizaciones de carácter industrial la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

Sección IV : Del arbolado de calles y parqueización de espacios verdes

Art. 88°.- Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de Espacios Verdes.

Art. 89°.- Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

Art. 90°.- Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parqueización de espacios verdes serán establecidas por la Dirección de Espacios Verdes teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art. 91°.- Para veredas de 3,00 m. de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m. de ancho entre cordón y solado como mínimo.

Art. 92°.- En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Dirección de Espacios Verdes.

Art. 93°.- En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

Sección V: Del tratamiento de calzada

Art. 94°.- Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Dirección de Obras Viales, - Subdirección de Desagües - de la Municipalidad. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes según lo previsto por la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües.

Art. 95°.- La Dirección de Obras Viales, - Subdirección de Desagües - de la Municipalidad fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada en aquellos perfiles que así lo requieran.

Art. 96°.- Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización.

La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que este no lo hubiera realizado en el término previsto.

Art. 97°.- La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y subterránea de las aguas pluviales.

Art. 98°.- A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma.

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes en la Dirección de Obras Viales, - Sub-dirección de Desagües - de la Municipalidad.

Art. 99°.- Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües.

TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPÍTULO I : De las subdivisiones simples

Art. 100°.- FÍJASE como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes (Plano Anexo Gráfico I; Art. 5° y 6°).

Art. 101°.- NO se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

Art. 102°.- En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

Art. 103°.- El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

Art. 104°.- En todo plano de fraccionamiento de tierras que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones en el Capítulo III, Art. 74°). Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

Art. 105°.- No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a - Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y proyectos de construcción con planos aprobados. A tal fin se requerirán informe de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

b - Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

Art. 106°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se registrará por lo dispuesto en el Capítulo III, Sección IX sobre urbanizaciones.

Art. 107°.- En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos.

a- Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.

b- Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 75,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil tipo 13.

Art. 108°.- En los casos en que exista obligación de retiro de L.E. las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Art. 109°.- En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. de todas las zonas a excepción de la 1 (uno) es obligación al efectuar las mismas completar el ancho mínimo de 12,00 m. y por mitades, iguales para ambos frentes. En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Dirección de Catastro que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar constancia en “Observaciones” del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente. Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

Art. 110°.- En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 12,00 m., deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte más del 5% (cinco por ciento) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la municipalidad. No obstante, si así lo hiciere, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta 10 años, lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondiente.

Art. 111°.- ACÉPTANSE cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.

Art. 112°.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano; debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.

Art. 113°.- En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.

Art. 114°.- Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento.

En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el profesional actuante y la Dirección de Catastro Municipal, el Expediente será remitido a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen la Dirección de Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

Art. 115°.- La Dirección de Catastro Municipal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA

CAPÍTULO I : Urbanizaciones

Art. 116°.- En el caso de las llamadas Áreas Especiales (E), de Refuncionalización (RF), Áreas Institucionales (Is), Áreas de Reserva Militar (RM), y Áreas Verdes (V), conforme al Plano de Anexo Gráfico 1. los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijaren normativamente previa realización de estudios particularizados.

Art. 117°.- Las urbanizaciones industriales a localizar en las zonas 7, 8 y 9 deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los Artículos siguientes.

Art. 118°.- Si existiere colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambas la cual tendrá un ancho mínimo de 13,00 m.

A todo lo largo de la calle a que se hace mención, se proyectará una faja de resguardo de 12,50 m., de ancho con destino a espacio verde. El perfil de esta calle con faja de resguardo corresponde al Perfil Especial 14 del. Anexo Gráfico 3.

La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10% (diez por ciento) de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes conforme a lo dispuesto por el Artículo 67°.

Art. 119°.- Las urbanizaciones para uso residencial a localizar en la Zona 7 deberán cumplimentar igualmente las disposiciones establecidas en los Artículos 117° y 118°.

Art. 120°.- Los retiros de edificación estipulados en los Perfiles Tipo (Anexo Gráfico 3) no serán de aplicación en las zonas calificadas como Patrón V en el Plano de Zonificación General (Anexo) de las “Normas que regulan la localización de Activ. Econ. en la Ciudad de Córdoba” Ordenanza N° debiendo mantenerse los estipulados por la legislación en vigencia.

CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales

SECCIÓN I: Planes Colectivos de Vivienda

Art. 121°.- TODA urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se registrará por la presente Ordenanza y demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación.

Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.

Art. 122°.- A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por “Plan Colectivo de Vivienda” a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.

Art. 123°.- La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a lo definido en el Artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse dicho extremo, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

Art. 124°.- A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano, la solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explice sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto incluso los correspondientes planos de obras para viviendas, los cuales a su vez deben ser aprobados

por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el Fraccionamiento respectivo y para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiere efectuado quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.

Art. 125°.- Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieren vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

Art. 126°.- EN el caso de fraccionamientos a efectuarse en la denominada zona 5 (Plano Anexo I) las dimensiones mínimas de parcela se fijan en 12,00 m. de frente y 300,00 m². de superficie, siempre y cuando el fraccionamiento estuviera destinado a la inmediata ocupación del suelo con planes colectivos de vivienda según lo definido en el Artículo 122°.

Sección II : De las Urbanizaciones para radicación de población de Villas de Emergencia.

Art. 127°.- ATENTO a la necesidad de acceso a la tierra y vivienda propia de población de villas de emergencia y tendiendo a promover su consolidación interna e integración a la sociedad, el Departamento Ejecutivo queda facultado a aprobar urbanizaciones para la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas destinadas a estos grupos y promovidas por entidades oficiales o privadas de promoción de viviendas para bien público, sin fines de lucro.

Art. 128°.- ESTAS urbanizaciones sólo podrán ser ejecutadas en áreas de urbanización prioritaria o condicionada con la debida aprobación del organismo técnico municipal responsable.

Art. 129°.- PARA estas urbanizaciones se aceptará como medidas mínimas de parcela 9,00 m, de frente y 162,00 m². de superficie.

Art. 130°.- LA infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será: ejecución de Agua Potable por Organismo Oficial, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, enarenado y compactado de calzada, Arbolado de calles y de Espacios Verdes.

Art. 131°.- CUANDO el fraccionamiento se realice en parcelas resultantes de urbanizaciones existentes aprobadas y que la superficie destinada a Espacio Verde ya esté prevista, podrá eximirse de la cesión del 15% (quince por ciento) con destino al mismo y Equipamiento Comunitario.

CAPÍTULO III: De las Subdivisiones

Art. 132°.- En la zona 1 definida por Plano de Zonificación de la presente Ordenanza, no se permitirán subdivisiones con pasillos propios o de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en los Artículos 5° y 6° (es decir 12,00 m. de frente y 250,00m². de superficie mínima).

Art. 133°.- ACÉPTASE como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Artículos 5° y 6°, los siguientes casos:

a - Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% (cinco por ciento) para medidas de frente y hasta el 10 (diez por ciento) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.

b - Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre

que se reúnan las siguientes condiciones: las medidas lineales de frente no difiere en más de 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie difieran en más de un 10 (diez por ciento) de la mínima exigida.

Art. 134°.- ZONAS de Urbanización Diferida 9, 10 y 11: En las subdivisiones efectuadas en zonas de urbanización diferida rural se fijan como divisiones mínimas de parcelas las establecidas en los Artículos 50 y 60 (y Anexo Gráfico I), se aceptarán los siguientes casos:

a - Para inmuebles ubicados con frente a autopista, vías, arterias principales y secundarias, se permitirá una reducción en la Superficie mínima del 50% (cincuenta por ciento) y un frente no menor a los 25,00 m.

b - Cuando se proyecten fraccionamientos con parcelas internas servidas por pasajes o pasos de servidumbre con una calle pública existente y esta última con un ancho no inferior a los 12,00 m. la subdivisión proyectada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

La longitud del pasaje o paso de servidumbre no podrá sobrepasar los 200,00 m. Si el pasaje resulta de uso común a más de una parcela interna, deberá proyectarse al fondo del mismo un espacio para maniobras de vehículos, el cual deberá ajustarse a las normas establecidas en el Artículo 14° (Perfil tipo para calles sin salida). El ancho mínimo del pasillo será de 12,00 m.

No se computa la superficie del pasillo como superficie útil.

Art. 135°.- SUBDIVISIÓN por partición de Condominios. Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la sanción del Decreto Ordenanza N° 989 63. Los condominios con fecha posterior no podrán ser considerados en esta excepción como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13512 (Propiedad Horizontal).

Deberán ajustarse a lo siguiente:

a - El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.

b - Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Reglamento, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se aceptarán las impuestas por la escritura existente.

c - Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo Gráfico 1, aceptándose como tolerancias los siguientes casos: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

d - Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

Art. 136°.- SUBDIVISIÓN por partición hereditaria: Considérase subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, inciso d) todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

a - Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.

b - El número resultante de la subdivisión. no podrá ser mayor de $(n + 1)$ parcelas; siendo n = número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c - Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo Gráfico 1° aceptándose como tolerancias los siguientes casos, podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.

CAPÍTULO I : Del Órgano de Aplicación

CAPÍTULO I Del Órgano de Aplicación

(Ord. 10330 hasta el artículo 166°) Artículo 137°.- *El organismo encargado de la aplicación de la presente ordenanza será la Oficina Municipal de Grandes Emprendimientos Urbanos (O.M.G.E.U.), dependiente de la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda. El trámite comenzará en O.M.G.E.U. con participación de la Dirección de Urbanismo, la que será responsable de la Prefactibilidad de Urbanización. Ello sin perjuicio de la participación de las demás Direcciones que aprobarán los respectivos proyectos de Infraestructura y viviendas.*

Artículo 138°.- *La oficina de O.M.G.E.U. será quien realice el seguimiento interno de todos los trámites relacionados y quién recibirá de mano de los interesados los proyectos aprobados por los diferentes entes extramunicipales (Aguas Cordobesas, Ecogas, Epec, etc). La Dirección de Relevamiento Urbano será el encargado del control y visación de los planos de agrimensura, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por los fraccionamientos. Los diferentes ámbitos municipales vinculados a las obras de infraestructura y equipamiento realizarán el control correspondiente y la aprobación de los proyectos en su caso.*

CAPITULO II Del Procedimiento

SECCIÓN I Del trámite de Aprobación de Urbanizaciones De la prefactibilidad de urbanización

Artículo 139°.- *De la prefactibilidad de Urbanización. Todo interesado en realizar una urbanización a partir de la fecha de vigencia de la presente, iniciará el trámite en O.M.G.E.U. Lo presentado es remitido a la Dirección de Urbanismo para la evaluación de prefactibilidad. Esta última emitirá su opinión mediante dictamen fundado no vinculante respecto a la prefactibilidad e informará al interesado de los pasos a seguir y de las normativas vigentes a aplicar. Cursograma 1 y 2.*

Artículo 140°.- *De la Factibilidad de Urbanización: En el mismo expediente y ante el O.M.G.E.U. se proseguirá el trámite conducente a obtener la factibilidad de urbanización y a estos efectos, se deberá acreditar la titularidad del dominio y la conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por mandato o representación, deberá probar tal carácter en forma legal. En esta presentación, deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas de orden Municipal. Toda la documentación será firmada por profesional habilitado. Cursograma 3 .*

Se deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

a.- Memoria Descriptiva.

b.- Anteproyecto de Urbanización.

c.- Factibilidades de provisión de infraestructuras: agua y energía eléctrica obligatorias; cloacas y gas si hubiere. Certificado de no inundabilidad.

d.- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.

e.- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río del Suquía, Arroyo La Cañada u otras cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si los hubiere, a los linderos.

f.- Informe de Suelos definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.

g- Croquis de mensura y balizamiento de la parcela, con indicación de continuidad de calles y anchos reales del entorno existente.

h- Etapas propuestas cuando correspondiere.

Artículo 141°.- En caso de que la importancia o complejidad del emprendimiento lo requiera, la O.M.G.E.U. a su juicio, podrá solicitar estudios adicionales. Cursograma 3.

Artículo 142°.- La Dirección de Urbanismo informará de manera no vinculante y condicionado al cumplimiento estricto de toda la normativa vigente en la materia, de la factibilidad de urbanización a fin de que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Vivienda autorice o no al respecto. Cursograma 3.

Artículo 143°.- El interesado una vez obtenida la factibilidad, presentará ante la O.M.G.E.U. los planos de agrimensura correspondientes a los fines de la visación del anteproyecto de urbanización por la Dirección de Relevamiento Urbano. Cursograma 4.

Artículo 144°.- Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, Avenida de Circunvalación, líneas de Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo 140°, un plano visado y un certificado de los organismos competentes determinando líneas de ribera, traza de canales, traza de FF.CC., traza de Avenida de Circunvalación, y traza de líneas de E.P.E.C., conforme corresponda.

SECCIÓN II De la aprobación del proyecto

Artículo 145°.- De la aprobación del proyecto de urbanización y autorización para el comienzo de obras: A partir del Expediente Principal que quedará en O.M.G.E.U. y con copias de la memoria, proyecto de urbanización, plano de agrimensura con el sello de factibilidad de urbanización emitido por la Dirección de Urbanismo, el interesado podrá solicitar simultáneamente y en la medida en que sea posible, los trámites de aprobación de los proyectos de las distintas infraestructuras, espacios verdes y aviso de proyecto. La presentación de los proyectos lo será por el interesado en O.M.G.E.U. certificados por las empresas prestadoras de los servicios que correspondieran y remitidos a las Direcciones competentes. Cursograma 5.

Artículo 146°.- El aviso de proyecto de loteos residenciales de hasta 120 parcelas individuales destinadas a viviendas unifamiliares en zona con o sin servicio cloacal, podrá ser gestionado presentando la memoria, planimetría e informe de factibilidad. Cursograma 5.

Para cada infraestructura se presentará:

a.- Un corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado, y su compatibilización con columnas y otras infraestructuras previstas.

b.- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras. Dicho plazo no podrá exceder los cinco años.

c.- Presentación ante los Colegios Profesionales de los proyectos que correspondieren.

d.- Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.

Toda documentación antedicha será firmada por profesional habilitado al efecto.

Artículo 147°.- La O.M.G.E.U. controlará el cumplimiento de las exigencias de esta ordenanza y la calidad técnica de toda la documentación presentada.

Artículo 148°.- El propietario de los terrenos a urbanizar deberá ofrecer formal y específicamente en donación al dominio público municipal la superficie destinada a espacios verdes y calles según correspondiere. Cursograma 6.

Artículo 149°.- La Municipalidad a través del Departamento Patrimonial de la Dirección de Contaduría, procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro General de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será reinscripta por la Municipalidad tantas veces como se hiciere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo. El trámite de anotación de indisponibilidad podrá ser iniciado por el urbanizador luego de ser obtenida la factibilidad de urbanización. Cursograma 7.

Artículo 150°.- La garantía de la ejecución de las obras de infraestructura a que se refiere esta Ordenanza deberá constituirse mediante Depósito en la Dirección de Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular, y deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 20% (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución. Cursograma 8.

Artículo 151°.- La garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados, seguros de caución de compañías calificadas o títulos públicos. Cursograma 8.

Artículo 152°.- Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Córdoba. Cursograma 8.

Artículo 153°.- La Dirección de Tesorería de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a O.M.G.E.U., ámbito centralizador del procedimiento. Cursograma 8.

Artículo 154°.- El Expediente será remitido a la Dirección de Recursos Tributarios, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes. Cursograma 9.

Artículo 155°.- La Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda dictara la Resolución aprobando los Proyectos de obras de infraestructura y autorización de inicio de obras. Asimismo, autorizará apruebe la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo los planos de arquitectura si correspondiere. Cursograma 10.

Artículo 156°.- Una vez cumplimentados el acto administrativo estipulado en el artículo anterior, el loteador podrá comprometer en venta las futuras parcelas, debiendo este aclarar expresamente, tanto en su publicidad como en los instrumentos de promesas de venta, que se trata de una urbanización sujeta a aprobación municipal definitiva.

SECCIÓN III Del comienzo de las obras

Artículo 157°.- La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos correspondientes. Cursograma 11.

Artículo 158°.- Las obras de infraestructura deberán iniciarse no más allá de tres meses después de garantizadas las mismas y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25%) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía. Cursograma 11.

Artículo 159°.- Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al arbolado, parquización de espacios verdes y pavimentación solo se desafectará el 70% (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante. El 30% (treinta por ciento) restante se conservará en la Dirección de Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a pavimentación y en el término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a arbolado y parquización. En ambos casos previo informe favorable de la Dirección de Obras Viales y Espacios Verdes respectivamente. Cursograma 11.

Artículo 160°.- En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo propuesto por el loteador más un 30% de tolerancia, se ejecutarán las garantías. Cursograma 11.

SECCIÓN IV Aprobación de loteo

Artículo 161°.- A pedido del urbanizador y concluidas las obras de agua, provisión de energía eléctrica y apertura de calles y amojonamiento, como mínimo de la totalidad de las necesarias realizar, con sus respectivos

finales de obra, podrá solicitar el Decreto de Aprobación del Fraccionamiento. Este fijará, si correspondiere, los plazos de las obras de infraestructura faltantes, no pudiendo exceder el termino de seis meses para el caso del alumbrado público. Esto permitirá arribar al trámite de inscripción ante la Dirección de Relevamiento Urbano, de visación definitiva de los planos ante la Dirección General de Catastro de la Provincia y de inscripción dominial de la urbanización en el Registro General de Propiedades de la Provincia. El levantamiento total de la indisponibilidad se efectuará una vez aprobado el loteo por Catastro Provincial. Cursogramas 11,12, 13, 14 y 15.

SECCIÓN V - Del trámite de aprobación de subdivisiones

Artículo 162°.- Del plano de Subdivisión. El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las “Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores” de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Artículo 163°.- Del procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados ante la Dirección de Relevamiento Urbano y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esta.

Artículo 164°.- Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.

Artículo 165°.- En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Relevamiento Urbano, tomará intervención la Dirección de Urbanismo a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.

Artículo 166°.- Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la ordenanza impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles. (Ord. 10330)

**TÍTULO VI:
DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**

Art. 176°.- Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llegará al máximo establecido por la Ley Orgánica Municipal por cada parcela que se hubiere vendido.

Art. 177°.- Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Artículo 162°, se harán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.

Art. 178°.- Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto por el Artículo 166°, que omitieren su realización o la llevaran a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

Art. 179°.- Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los Artículos anteriores, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

Art. 180°.- En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Consejo o entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada

con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.

Art. 181°.- En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigente.

TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 182°.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como a asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones.

Salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas para el loteo.

Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.

Art. 183°.- En los casos de Expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieren conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Decreto que fundadamente contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.

Art. 184°.- Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente regirán las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.

Art. 185°.- El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

Art. 186°.- DERÓGASE toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

Art. 187°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al R.M., notifíquese y ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DE 1985.

ORDENANZA N° 10762

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Art. 1°.- MODIFÍCASE la zonificación establecida en el Anexo Gráfico de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias, la que queda configurada en un todo de acuerdo al plano denominado “Zonificación Modificada”, del Anexo Gráfico I, que con 12 (doce) fojas útiles integra la presente.

Art. 2°.- MODIFÍCASE el Cuadro 1 Fraccionamiento del Suelo: Dimensiones mínimas de parcelas, que forma parte del Art. 6° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias e **INCORPÓRASE** la Zona de fraccionamiento N° 12.

Urbanizaciones cerradas residenciales

Mirta Liliana Bellotti

<u>Zona</u>	<u>Parcela Mínima</u>	<u>Frente (m)</u>	<u>Superficie (m2)</u>
09	50	5.000 m ² .	
10	50	10.000 m ² .	
11	50	30.000 m ² .	
12	25	1.500m2 p/ urbanizaciones	

Art. 3°.- MODIFÍCASE el Art. 14°.-, inciso g (Perfiles Especiales), que quedará redactado del siguiente modo:

Perfil 14 – Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, veintisiete metros (27,00 m) como mínimo y treinta y cinco metros (35,00 m) como máximo, con calzada de seis metros (6,00 m) e isleta central con radio mínimo de cinco metros (5,00 m) y veredas de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); de la calle de ingreso doce metros (12,00 m) como total mínimo, compuesta por calzada de siete metros (7,00 m) y veredas de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). El largo máximo total de calles sin salida incluido el cul de sac será de ochenta metros (80,00 m).

Art. 4°.- ESTABLÉCESE que toda urbanización a llevarse a cabo en la Zona 12 deberá contar con la totalidad de las obras de infraestructura establecidas por Art. 74° de la Ordenanza N° 8060/85 con la salvedad que podrá admitirse: apertura de calles, compactado y enarenado en vías y bocacalles, y alternativa de resolución de cordón cuneta que la Dirección de Obras Viales estime corresponder.

Art. 5°.- LAS urbanizaciones a concretarse en Zona 12 de la presente deberán tener una dimensión máxima de manzana de cuatrocientos metros (400 m); cumplimentando con la estructuración vial conforme a normas vigentes en esa materia.

Art. 6°.- LAS Subdivisiones, Urbanizaciones y Loteos, sean éstos Residenciales, Rurales o Industriales a realizarse en las Zonas L, N, M y N1 de la Ordenanza 8256/86 y sus modificatorias deberán presentar Aviso de Proyecto por ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental.

Art. 7°.- LA presente Ordenanza no será de aplicación para aquellos supuestos que cuenten con factibilidad de loteo y proyectos de obras de infraestructura aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. En caso de encontrarse en trámite de aprobación dichos proyectos de infraestructura, el loteador responsable dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para la obtención de la misma, transcurrido el cual deberá ajustar la propuesta a lo establecido por la presente.

Art. 8°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA A
LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2004.

**ORDENANZA 417/00 DE URBANIZACIONES CERRADAS
de Malvinas Argentinas (Provincia de Buenos Aires)**

Modificada por la Ordenanza 585/03

Capítulo 1: Caracterización

ARTÍCULO 1º: *(Texto según Ordenanza 585/03) Denomínase Urbanización Cerrada (UC) a las urbanizaciones orientadas a la producción de lotes de terreno con infraestructura destinados a uso residencial urbano de carácter permanente que admite la resolución de la circulación interna sólo a sus residentes.*

ARTÍCULO 1º: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) Denomínase Urbanización Cerrada (UC) a las urbanizaciones orientadas a la producción de lotes de terreno con infraestructura destinados a uso residencial urbano de carácter permanente con restricción de la circulación interna sólo a sus residentes

Capítulo 2: Condicionamientos para su radicación

ARTÍCULO 2º: *(Texto según Ordenanza 585/03) Los proyectos de estas características deberán responder a las siguientes condiciones:*

- a) Localizarse en zonas de uso predominante compatibles con el propuesto, siéndole de aplicación los indicadores urbanístico establecidos por el Código de Zonificación vigente para la zona.
- b) *Ningún proyecto podrá tener una superficie mayor a las 20 Hectáreas.*
- c) Cumplir con los parámetros de calidad urbano ambiental de las normativas generales.
- d) *Cumplir lo establecida por el artículo 56 de la Ley Provincial 8912, en lo referente a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, los cuales deberán efectuarse en el mismo predio de origen. Como alternativa, si la urbanización posee una parcela de propiedad común en el interior del cerramiento destinada a uso recreativo, la cesión de espacio verde podrá efectuarse en otro predio, a conformidad del Municipio.*
- e) *Estar rodeado por calles de uso público del ancho que determine la normativa vigente. Para ello deberán cederse gratuitamente al Municipio aquellas porciones de terreno necesarias para la configuración de estas trazas. Podrá eximirse de esta condición cuando del análisis del proyecto y de su entorno, se determine que la existencia de una barrera natural puede tornar inútil a la conectividad urbana la cesión de alguna porción del perímetro o cuando se trate de fracciones interiores a cerramientos ya constituidos.*
- f) Prever la integración con el entorno urbano de las redes de servicios públicos de infraestructura, los accesos, la trama vial y el equipamiento comunitario.
- g) Responder, la trama circulatoria interna, a los siguientes anchos mínimos: calles de 15 metros cuando superan los 250 metros de extensión y de 13 metros las restantes, incluso las de penetración y retorno. Los *cull de sac* tendrán un diámetro de 25 metros.
- h) *Podrán tener un cerramiento perimetral, incluyendo las bocacalles de la trama interna que no sean accesos, a condición de que sea tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro o cerramiento ciego excepto que se ubique detrás de una cortina vegetal (libustro, sicus repens, etc.) en cuyo caso no deberá superar la altura de 2,50 mts.*
- i) *Los lotes perimetrales de la UC podrán funcionar como frentistas a calles internas de uso exclusivo, pero no deberán tener impedimentos físicos ni restricciones dominiales para abrirse al exterior por voluntad de sus propietarios.*
- j) Podrán admitirse en su interior usos complementarios del residencial predominante, conforme lo establezca la zonificación vigente, siempre que los mismos no posean limitaciones al uso de cualquier ciudadano.
- k) Podrán disponerse de normas urbanísticas para dotar al conjunto de alguna caracterización distintiva a las que deberán adecuarse las construcciones internas, la forestación, los cercos, las veredas y equipamiento de vías pública. Los promotores o la asociación que administre los servicios comunes podrá solicitar la ordenanza específica siempre y cuando no vulneren la normativa municipal respecto a indicadores urbanísticos y restricciones a la edificación y la oficina de urbanismo emita dictamen técnico favorable.

- l) Respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.
- m) *Estas urbanizaciones deberán contar con no menos de dos accesos, en diferentes lados del polígono exterior y vinculados a la trama vial principal del entorno actual o a la proyectada por el Plan Director Urbano. Los macizos mayores a las 20 Has. constituidos por urbanizaciones cerradas preexistentes o por unificación de nuevas deberán contar con no menos de cuatro accesos en distintos lados del polígono. Algunos de estos accesos podrán mantenerse cerrados, aunque deberán posibilitar su apertura en caso de emergencia.*
- n) Forestar la urbanización y tratar los cercos y veredas sobre las calles públicas perimetrales conforme a la regularización establecida por la ordenanza municipal vigente.
- o) Ofrecer tratamiento de los accesos, calles perimetrales y de la red circulatoria interna, mediante escurrimientos pluviales, mejorado o pavimentación, iluminación pública, veredas y forestación. Cada proyecto deberá ser aprobado técnicamente por las oficinas municipales competentes.
- p) El tendido de cables y conductos de redes de todos los servicios públicos y privados como energía eléctrica, teléfono, gas, alumbrado público, televisión por cable y similares, deberá ejecutarse de manera de no ofrecer ninguna restricción a la vinculación e integración con la infraestructura del entorno, actual o futura.
- q) Deberá comprometerse la cesión de las redes de infraestructura al estado, cuando la lógica ingenieril del servicio o la dinámica del mercado así lo impongan. Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares de calidad de la infraestructura interior.

ARTÍCULO 2º: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) Los proyectos de estas características deberán responder a las siguientes condiciones:

- a) Localizarse en zonas de uso predominante compatibles con el propuesto, siéndole de aplicación los indicadores urbanístico establecidos por el Código de Zonificación vigente para la zona.
- b) Podrán tener una superficie de hasta 15 Hectáreas, condicionada al impacto sobre la conectividad de la trama vial.
- c) Cumplir con los parámetros de calidad urbano ambiental de las normativas generales.
- d) Cumplir lo establecida por el artículo 56 de la Ley Provincial 8912, en lo referente a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, los cuales deberán efectuarse en el mismo predio de origen. Como alternativa, si la urbanización posee una parcela de propiedad común en el interior del cerramiento destinada a uso recreativo de superficie no menor a la que se compensa, la cesión de espacio verde podrá efectuarse en otro predio, a conformidad del Municipio.
- e) Estar rodeado por calles de uso público del ancho que determine el municipio. Para ello deberán cederse gratuitamente al Municipio aquellas calles límites del predio que aún no se hallen cedidas. Podrá eximirse de esta condición cuando del análisis del proyecto y de su entorno, se determine que la existencia de una barrera natural puede tornar inútil a la conectividad urbana alguna de estas cesiones.
- f) Prever la integración con el entorno urbano de las redes de servicios públicos de infraestructura, los accesos, la trama vial y el equipamiento comunitario.
- g) Responder, la trama circulatoria interna, a los siguientes anchos mínimos: calles de 15 metros cuando superan los 250 metros de extensión y de 13 metros las restantes, incluso las de penetración y retorno. Los *cull de sac* tendrán un diámetro de 25 metros.
- h) Podrán tener un cerramiento perimetral, incluyendo las bocacalles de la trama interna que no sean accesos, a condición de que sea transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro o cerramiento ciego, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- i) Los lotes perimetrales de la UC podrán funcionar como frentistas a calles internas de uso exclusivo, pero no deberán tener impedimentos físicos ni restricciones dominiales o societarias para abrirse al exterior por voluntad de sus propietarios.
- j) Podrán admitirse en su interior usos complementarios del residencial predominante, conforme lo establezca la zonificación vigente, siempre que los mismos no posean limitaciones al uso de cualquier ciudadano.
- k) Podrán disponerse de normas urbanísticas para dotar al conjunto de alguna caracterización distintiva a las que deberán adecuarse las construcciones internas, la forestación, los cercos, las veredas y equipamiento de vías pública. Los promotores o la asociación que administre los servicios comunes podrá solicitar la ordenanza específica siempre y cuando
no vulneren la normativa municipal respecto a indicadores urbanísticos y restricciones a la edificación y la oficina de urbanismo emita dictamen técnico favorable.
- l) Respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.

- m) Deberán tener no menos de un acceso por lado del polígono, vinculados a la trama vial principal del entorno actual o a la proyectada por el Plan Director Urbano. Podrán mantenerse cerrados, aunque deberán posibilitar su apertura en caso de emergencia.
- n) Forestar la urbanización y tratar los cercos y veredas sobre las calles públicas perimetrales conforme a la regularización establecida por la ordenanza municipal vigente.
- o) Ofrecer tratamiento de los accesos, calles perimetrales y de la red circulatoria interna, mediante escurrimientos pluviales, mejorado o pavimentación, iluminación pública, veredas y forestación. Cada proyecto deberá ser aprobado técnicamente por las oficinas municipales competentes.
- p) El tendido de cables y conductos de redes de todos los servicios públicos y privados como energía eléctrica, teléfono, gas, alumbrado público, televisión por cable y similares, deberá ejecutarse de manera de no ofrecer ninguna restricción a la vinculación e integración con la infraestructura del entorno, actual o futura.
- q) Deberá comprometerse la cesión de las redes de infraestructura al estado, cuando la lógica ingenieril del servicio o la dinámica del mercado así lo impongan. Se deberá autorizar el traspaso de redes de infraestructura por las calles internas respetando los estándares de calidad de la infraestructura interior.

Capítulo 3: Urbanizaciones Cerradas de superficie no mayor de 5 hectáreas

ARTÍCULO 3°: Para la subdivisión de Urbanizaciones Cerradas que no excedan la superficie de 5 hectáreas podrá aplicarse, alternativamente al régimen corriente de subdivisión del suelo, el régimen establecido por la Ley Nacional 13512 de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 4°: Para los casos de adoptarse el régimen de la Ley 13512, será el Consorcio la Entidad Jurídica que asuma las obligaciones frente al municipio, siendo responsable de la buena prestación de los servicios generales que asuma.

ARTÍCULO 5°: La Municipalidad podrá denegar la aprobación de una UC de este tipo, luego de una evaluación particularizada, si su constitución no garantiza la atravesabilidad presente o futura de una calle considerada vía primaria o secundaria por el Plan Director Urbano.

Capítulo 4: Urbanizaciones Cerradas de superficie mayor de 5 hectáreas

ARTÍCULO 6°: *(Texto según Ordenanza 585/03) En este tipo de urbanizaciones, la subdivisión del suelo se realizará por aplicación del régimen fijado por las leyes de geodesia y las calles de dominio público emergentes serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los residentes en ella, en tanto la urbanización conserve el carácter originario y la entidad o asociación que los reúna garantice el cumplimiento de los servicios generales que asuma. Queda expresamente prohibido aprobar proyectos de este tipo para ser sometidos al régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512, aunque podrán contener en su interior conjuntos a subdividir bajo este régimen siempre que no superen la superficie de 5 Has.*

ARTÍCULO 6°: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) En este tipo de urbanizaciones, la subdivisión del suelo se realizará por aplicación del régimen fijado por las leyes de geodesia y las calles de dominio público emergentes serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los residentes en ella, en tanto la urbanización conserve el carácter originario y la entidad o asociación que los reúna garantice el cumplimiento de los servicios generales que asuma. Queda expresamente prohibido aprobar proyectos edilicios de este tipo para ser sometidos al régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512.

ARTÍCULO 7°: *(Texto según Ordenanza 585/03) El trazado de las calles interiores deberá garantizar la accesibilidad desde la trama exterior, con los parámetros establecidos en el inciso m) del artículo 2°, previendo su integración con el entorno. Podrá ser ortogonal o mediante trazados de calles curvas y deberá considerar en su interior la continuidad de la trama vial principal del partido.*

ARTÍCULO 7°: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) El trazado de las calles interiores deberá garantizar la continuidad de la trama circulatoria preexistente, previendo su integración con el entorno. Podrá ser ortogonal o mediante trazados de calles curvas y como mínimo se deberá considerar la continuidad del 50 % de calles pertenecientes a la trama preexistente. Los casos particulares ya sean por característica singulares de predios vecinos o por la trama preexistente circundante, quedarán a criterio de la oficina de Urbanismo, cuya decisión deberán fundarse en informe técnico específico.

ARTÍCULO 8°: Los emprendimientos urbanístico regulados por esta Ordenanza, deberán construir una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcelas, entidad que será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y en su caso responsable de la prestación de los servicios generales que asuma. Esta Entidad Jurídica será la representante ante el municipio de los propietarios.

ARTÍCULO 9°: Los Estatutos de esta Entidad Jurídica, deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; la representación, derechos y deberes de sus miembros; la forma de administración de la entidad; la determinación de las áreas que conforman su patrimonio inmobiliario; las modalidades de gestión de los servicios a su cargo y el modo de afrontar los gastos comunes; las servidumbres reales; restricciones urbanísticas especiales autorizadas por ordenanza especial y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento de la entidad.

ARTÍCULO 10°: *(Texto según Ordenanza 585/03) Con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela de uso residencial deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso a perpetuidad sobre las áreas verdes y recreativas, que sean de propiedad común de la entidad, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.*

ARTÍCULO 10°: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) Con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela de uso residencial deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso a perpetuidad sobre las áreas verdes y recreativas, que sean de propiedad común de la entidad, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente. Asimismo deberá constar en las actas escriturales las condiciones establecidas en el inc. q) del arts. 2° respecto a la facultad del Municipio de exigir la transferencia al dominio publico de las redes de infraestructura.

Capítulo 5: Unificación funcional de la Urbanización Cerradas

ARTÍCULO 11°: *(Texto según Ordenanza 585/03) Para el caso de solicitar su unificación Urbanizaciones Cerradas linderas, con el objetivo de optimizar la presentación de los servicios definidos en el art. 9 y los de seguridad u otras razones consideradas atendibles, el Municipio podrá resolver en forma afirmativa la petición, exigiendo los siguientes requisitos:*

- a) *Acreditar la unidad jurídica de la Entidad que asuma las obligaciones emergentes del tipo urbanístico adoptado.*
- b) *No excederse en su conjunto la superficie de 20 hectáreas con excepción que se unifiquen dentro de macizos que ya estén integrados físicamente en una superficie mayor.*
- c) *Adecuar, en todos aquellos parámetros posibles, las características de la nueva urbanización a las condiciones establecidas por el Capítulo 2° de la presente Ordenanza y las normativas generales que regulan esta figura urbanística. Asimismo la exigencia establecida en el artículo 7° será considerado de acuerdo a las características de integración de la trama de la urbanización preexistente pudiendo, en caso de justificarse, eximir parcialmente su aplicación*
- d) *Las calles que dividen las UC que se unifiquen, en los casos que existan, serán del dominio público municipal.*

ARTÍCULO 11°: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) Para el caso de solicitar su unificación Urbanizaciones Cerradas linderas, con el objetivo de optimizar la presentación de los servicios definidos en el art. 9 y los de seguridad u otras razones consideradas atendibles, el Municipio podrá resolver en forma afirmativa la petición, exigiendo los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la unidad jurídica de la Entidad que asuma las obligaciones emergentes del tipo urbanístico adoptado.
- b) No excederse en su conjunto la superficie de 15 hectáreas
- c) Adecuar las características de la nueva urbanización a las condiciones establecidas por el Capítulo 2° de la presente Ordenanza.
- d) Las calles que dividen las UC que se unifiquen serán del dominio público municipal.

ARTÍCULO 12°: En razón de optimizar la ejecución de las infraestructuras y la conformación de los espacios verdes, recreativos y de equipamiento común, podrán proyectarse y aprobarse agrupamientos de Urbanizaciones Cerradas configuradas por la ley 13512 si son de una superficie menor a las 5 hectáreas, cumpliendo con las restricciones impuestas por el artículo anterior.

ARTÍCULO 13°: Para estos casos de unificación de Urbanizaciones Cerradas, las cesiones internas previstas en el inc. c) del art. 2° podrán englobarse cumpliendo los mínimos establecidos para el calculo del conjunto y localizándose independientemente de la afectación parcial en cada uno de ellos, con tal que sirvan al conjunto de forma más conveniente.

Capítulo 6: Disposiciones Generales

ARTÍCULO 14°: Todas las Urbanizaciones Cerradas deberán garantizar la libre accesibilidad a las viviendas individuales de los funcionarios municipales, judiciales, de seguridad, de defensa civil, de empresas de servicios públicos y bomberos. Su incumplimiento será considerado una grave falta a la seguridad pública y dará motivo a la revocación del cerramiento.

ARTÍCULO 15°: El mantenimiento e higiene de las calles y espacios verdes, alumbrado y demás servicios públicos deberán estar asegurados en forma regular, permanentemente y por cuenta de la Entidad Jurídica definida en el art 8° o el consorcio en el caso de las UC configuradas por el régimen de la Ley 13512. En todos los casos en que se verifique el incumplimiento de estas obligaciones, el municipio retomará las funciones de su competencia natural a favor de los beneficiarios.

ARTÍCULO 16°: No se podrán plantar árboles ni arbustos ni erigir construcciones en las calles interiores, en los espacios circulatorios de un PH asimilables a calles ni en los sectores del perímetro que estén afectados a accesos.

ARTÍCULO 17°: La nominación de las calles internas de las Urbanizaciones Cerradas será aprobada por ordenanza municipal. Las calles interiores que mantengan continuidad de la trama exterior adoptarán el nombre de la calle preexistente que continúan.

ARTÍCULO 18°: En ningún caso, por razones de unificación o por consideración de situaciones preexistentes se permitirá el cierre de calles actualmente libradas al uso público.

ARTÍCULO 19°: *(Texto según Ordenanza 585/03) En el perímetro limitante podrán constituirse calles internas o espacios comunes desarrollados en forma paralela a dicha calle con el objeto de proveer seguridad al conjunto siempre y cuando no constituyan un impedimento a la integración futura con el entorno.*

ARTÍCULO 19°: *(Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) En el perímetro limitante con calles públicas no se autorizarán calles internas o espacios comunes desarrollados en forma paralela a dicha calle.*

ARTÍCULO 20°: Durante el período de venta y edificación de las viviendas, que se considerará concluido con la aprobación del proyecto del 75% de las viviendas y en ningún caso se extenderá por más de 5 años a contar desde la aprobación del proyecto general, los terrenos individuales no serán considerados baldíos ni las calles públicas soportarán ningún canon por uso exclusivo, todo ello con relación a la aplicación de la Ordenanza Fiscal vigente.

ARTÍCULO 21°: Los originantes de los proyectos deberán presentar para la aprobación de los trámites municipales:

- e) Documental que acredite la titularidad de dominio del predio objeto del proyecto.
- f) Memoria técnica con la justificación del emprendimiento acompañada de los estudios que respalden sus beneficios y propongan la mitigación de sus impactos negativos. Deberá contener el plan de venta, el plan de consolidación y el impacto tributario.
- g) Proyectos técnicos de traza viaria y edificaciones, de infraestructura interna y externa (con planes de trabajos e inversión) de subdivisión, de forestación y todos aquellos aspectos necesarios para evaluar el proyecto general.
- h) Proyecto de reglamento o estatuto de la entidad jurídica que asuma las responsabilidades frente al Municipio que contemple previsiones expresas referidas a la incorporación de los futuros adquiridos de las parcelas, representación, determinación de las restricciones previstas, reglamentos de edificación y convivencia, y toda disposición destinada a asegurar los servicios generales que asuman.

ARTÍCULO 22°: *(Texto según Ordenanza 585/03) La oficina técnica de urbanismo evaluara el proyecto considerando los siguientes parámetros: el diseño de las vías de circulación internas, la preservación del medio natural, la ocupación del suelo, el nivel y la calidad de las infraestructuras y de los equipamientos, la parqueización y forestación, el tratamiento del perímetro, las normas particularizadas de edificación y el aporte socio-económico a nivel local.*

A los fines de su tramitación la aprobación técnica del conjunto tendrá dos instancias: la factibilidad técnica preliminar y la factibilidad técnica final.

Para la factibilidad técnica preliminar se deberá presentar: acreditación de titularidad, antecedentes constructivos si los hubiera, memoria descriptiva de la urbanización, memoria descriptiva de los servicios de infraestructura con que se pretende dotar a la urbanización, plano preliminar de la propuesta debidamente acotada. La oficina

técnica competente podrá solicitar toda otra documentación *complementaria*. El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras

Para la factibilidad técnica final se deberá presentar: Memorias descriptiva final, Proyecto de mensura y división de la tierra, estudio de impacto urbano, proyecto de forestación, factibilidades y proyectos de servicios de infraestructuras y servicios debidamente aprobados por los organismos competentes, plan de inversiones y evaluación económica del proyecto, computo y presupuesto y plan de inversiones de todas las obras de infraestructura y servicios a proveer.

La factibilidad final del proyecto se efectivizará mediante un Convenio Urbanístico, a través del cual el originante se compromete a desarrollar el proyecto conforme las pautas fijadas en el documento y garantiza el mismo con avales ciertos. Este Convenio establecerá las características generales y particulares de la UC, los tiempos de gestión y edificación.

Si el proyecto necesitare permiso de uso exclusivo de las calles, cambios de indicadores urbanísticos o ejercicio de alguna facultad del H.C.D. no delegada, el Convenio deberá ser homologado por Ordenanza.

ARTÍCULO 22°: (Texto Originario de la Ordenanza 417/00 derogado por Ordenanza 585/03) La oficina técnica de urbanismo evaluará el proyecto considerando los siguientes parámetros: el diseño de las vías de circulación internas, la preservación del medio natural, la ocupación del suelo, el nivel y la calidad de las infraestructuras y de los equipamientos, la parquización y forestación, el tratamiento del perímetro, las normas particularizadas de edificación y el aporte socio-económico a nivel local.

La aprobación del mismo se efectivizará mediante un Convenio Urbanístico a través del cual el originante se compromete a desarrollar el proyecto conforme las pautas fijadas en el documento y garantiza el mismo con avales ciertos. Este Convenio establecerá las características generales y particulares de la UC, los tiempos de gestión y edificación.

Si el proyecto necesitare permiso de uso exclusivo de las calles, cambios de indicadores urbanístico o ejercicio de alguna facultad del H.C.D. no delegada, el Convenio deberá ser homologado por Ordenanza.

ARTÍCULO 23°: Los requisitos establecidos por esta Ordenanza son independientes de todos aquellos trámites que se deban cumplimentar en la esfera de incumbencia de la Provincia de Buenos Aires.

ORDENANZA 6492. 27/11/97
de la Ciudad de ROSARIO.

Modificada por: Ordenanza N° 7155 del 11/04/2001
Ordenanza N° 7408 del 16/10/2002

La Comisión de Planeamiento ha considerado el Mje. 36/97 SPI enviado por el Departamento Ejecutivo relacionado con modificación a la Ordenanza n° 5957/94 por medio del cual se regulan las subdivisiones y las urbanizaciones en el ámbito de la ciudad.

Visto

Que en el año 1992, el Honorable Concejo Municipal sancionó a iniciativa de los concejales Ricardo Reynoso y Silvia Fernandez León, el Decreto n° 8827 en donde se manifestaba "teniendo en cuenta el desarrollo que ha experimentado la ciudad en su crecimiento hacia las zonas periféricas que a nuestro entender es caótico, porque ha permitido el asentamiento de gran cantidad de familias a través de urbanizaciones y loteos en lugares donde es muy difícil acceder a los servicios elementales por falta de infraestructura tales como transporte, pavimento, alumbrado público, red de energía desagües pluviales. Esto sumado a la falta de cumplimiento en muchos casos de las disposiciones vigentes y a las carencias de dichas normas que resultan insuficientes para ordenar el desarrollo que nuestra ciudad necesita, por lo tanto proponemos la suspensión momentánea de los loteos y urbanizaciones y el urgente estudio por parte del Departamento Ejecutivo para la actualización de las normas vigentes para el crecimiento de la ciudad dentro de parámetros aceptables en cuanto a la calidad de vida de las familias rosarinas". Que con posterioridad dicho Decreto fue ampliado por sugerencia del Departamento Ejecutivo y aprobado por Decreto n° 8839.

Que en los dos (2) años transcurrieron hasta la sanción de la Ordenanza n° 5957/94 se llevaron a cabo numerosas reuniones en las cuales participaron Colegios Profesionales, Cámara Inmobiliaria y Profesional involucrados en la planificación de la ciudad. Que una vez sancionada dicha Ordenanza comenzó un proceso de revisión tendiente a facilitar su aplicación en tanto que provocaba cambios profundos con respecto a la anterior Ordenanza n° 33337/66.

Que esta segunda revisión se llevó a cabo conjuntamente con funcionarios de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo de donde surgen los contenidos y modificaciones expresados en el presente proyecto. Que a lo antedicho sumaron otras iniciativas como las presentadas por los concejales Steiger, Maggi y otros, vinculados a los nuevos requerimientos, producto de las transformaciones económicas regionales a la que está sometida el área metropolitana de la ciudad de Rosario, y en particular, a las actividades productivas y de servicios de orden logístico.

Por lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación los siguientes proyecto de: ORDENANZA

Artículo 1. Modifícase en la Sección 3era. del Código Urbano, el inciso 3.1., que quedará redactado de la siguiente manera:

3.1. DE LA DIVISIÓN URBANA EN DISTRITOS: *A los fines de regular la construcción de los edificios según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, queda dividido el municipio en distritos urbanos. Cada distrito se distingue con una letra mayúscula, seguida de un número de orden que determina su ubicación en el plano del municipio. (TEXTO SEGÚN ORDENANZA 7408 del 16/10/2002)*

Artículo 2. Créase en la Sección 3era. del Código Urbano el inciso 3.6., la delimitación de zonas en que se ha dividido el municipio a los fines de regular la subdivisión y urbanización de la tierra:

3.6. CLASIFICACIÓN URBANISTICA DEL SUELO: En función de las calidades de ocupación y regulaciones de construcción previstos, y de la posibilidad de aplicación de políticas diferenciadas de urbanización y subdivisión, se divide el suelo de la ciudad de Rosario en las siguientes zonas:

1. Suelo Urbanizable: Es el suelo apto para ser urbanizado a través de las modalidades definidas en la presente Ordenanza. Este tipo de suelo queda vinculado a la aplicación de las políticas generales de consolidación de la ciudad existente, y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana, que mediante procesos de urbanización programada o condicionada fija esta norma. El suelo urbano o urbanizable se clasifica según las siguientes categorías:

Área interior: con servicios e infraestructuras en gran parte completos; edificación con usos y con diferentes grados de consolidación y escaso suelo intersticial vacante, sujeto a operaciones de urbanización de completamiento puntuales o de reducido tamaño. El área interior es identificada a los fines normativos como Zona I.

Área de borde y potencial extensión: con servicios e infraestructuras escasos o nulos, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujeto a operaciones de urbanización y reestructuración de la planta urbana. El área de borde y potencial extensión es identificada a los fines normativos como Zona II.

Áreas de integración urbano-rural: con valores paisajísticos y ambientales a preservar o mejorar, con o sin trazados preexistentes y sin servicios, con predominancia de tierra vacante sujeta a operaciones de urbanización (unitarios); y proyecto integral de carácter recreativo o residencial, con destino productivo (parque de desarrollo productivo, centros tecnológicos, zonas francas, etc.) o de servicio (centros de equipamientos comerciales, culturales y/o turísticos, parques de características rurales, etc.), sujeto a operaciones de proyectos alternativos que impliquen grandes emprendimientos. El área de integración urbano-rural es identificada a los fines normativos como Zona III.

2. Suelo no urbanizable: Es el suelo no apto para ser urbanizado y que sólo admite la subdivisión sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público. Este suelo está destinado al uso rural relacionados con la producción agropecuaria Intensiva y extensiva) forestal, florihortícola y otros usos como vivienda secundaria, programas especiales de desarrollo en zonas no urbanizables para usos productivos. El área rural es identificada a los fines de esta norma como Zona IV. Se considerará también, suelo no urbanizable aquel que resulte inapto por su condición de inundabilidad, incorporándose a las disposiciones de la presente, en todos sus alcances, los textos del Decreto N° 43058/71 y de la Ordenanza N° 4557/88 (para el área correspondiente a la planicie de inundación del Arroyo Saladillo) y Ordenanza N° 6288/96 (para el área de planicie de inundación del arroyo Ludueña y los Canales Ibarlucea y Salvat) Dicha restricción se hace extensible a toda manzana, fracción de manzana o lote sin edificación, ubicado dentro del área en cuestión, los cuales tendrán carácter de indivisibles.

3.6.1. DE LA DIVISIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS: (ver anexo plano I)

1. Suelo urbanizable - Área interior: Zona I - Áreas urbanizadas y aptas para urbanizar. "Río Paraná, límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Av. Ov. Lagos, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), eje de Bv. Seguí, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, Sur de la futura autopista a Córdoba, eje de Camino Furlong, eje de Av. Mendoza, eje de Bv. Wilde, eje de prolongación de calle Urquiza hacia el Oeste, eje de calle Ugarteche, eje de calle Allipi, límite Oeste del Municipio, eje del Arroyo Ludueña, eje de Dr. Schweitzer, vías del F.C.G. Belgrano (línea Córdoba), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Bv. Rondeau, límite Norte del Municipio hasta Río Paraná".

Área de borde y potencial expansión de la planta urbana: Zona II -

Áreas de urbanización programada.

Zona II 1: "Límite Norte del Municipio, eje de Bv. Rondeau, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba) hasta límite Norte del Municipio".

Zona II 2: "Eje de calle 1401, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, Norte de la prolongación de Av. Sorrento, Suroeste de la zona de vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), eje de calle Dr. Schweitzer, eje de la futura calle paralela al eje de canalización del Arroyo Ludueña emplazada a 190 mts. al Sureste de su eje, eje de Av. J. Newbery, eje de Bv. Wilde, eje de calle 1403, eje de calle 1412, eje de calle Sanchez de Loria hasta eje de calle 1401".

Zona II 3: "Prolongación del eje de calle Urquiza hacia el Oeste, eje de Bv. Wilde, eje de Av. Mendoza, eje de Camino Furlong, límite Sur de la futura Autopista a Córdoba, eje de calle 1627, eje de calle Rivero (ex calle 1634), eje de calle 1621, eje de Av. S.J. de Calasanz, eje de la prolongación de calle 1633 hasta prolongación del eje de calle Urquiza hacia el Oeste".

Zona II 4: "Eje de camino Pasco, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de Bv. Seguí, vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.B. Mitre, línea a Retiro), límite Oeste y Sur del municipio, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de la prolongación de calle Colombres hasta eje de camino Pasco".

Zona II 5: "Vías del F.C. N.C.A. (ex- F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de Av. Ovidio Lagos, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria) hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)".

Área de integración urbano-rural: Zona III -Áreas de urbanización condicionada.

Zona III 1: "Eje de calle 1409, Norte del Parque de los Constituyentes (distrito H2-2), límite Noreste del Canal Ibarlucea – Nuevo Alberdi, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), Norte de la prolongación de Av. Sorrento, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de calle 1401, eje de calle Sanchez de Loria, eje de calle 1412, eje de calle 1403, eje de Bv. Wilde, eje de Av. J. Newbery, eje de la futura calle paralela al eje de canalización del Arroyo Ludueña emplazada a 190 mts. al Sueste de su eje, eje de la prolongación de García del Cossio, eje de calle Schweitzer, eje del Arroyo Ludueña, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Córdoba), límite Suroeste del Municipio, límite Este de los terrenos del Aeropuerto (calle 1428) hasta eje de calle 1409".

Zona III 2: "Eje de calle Alippi, eje de calle Ugarteche, eje de la prolongación de calle Urquiza, eje de la prolongación de calle 1633, eje de Av. S.J. de Calasanz, eje de calle 1621, eje de calle Rivero (ex calle

1634), eje de calle 1627, límite Norte de la futura Autopista a Córdoba, límite Oeste del Municipio (Arroyo Ludueña) hasta eje de calle Alippi".

Zona III 3: "Vías del F.C. N.C.A. (ex F.C. G.B. Mitre, línea a Retiro), vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)".

2. Suelo no urbanizable- Áreas de máxima protección rural, reserva rural y programas de desarrollo para usos compatibles: Zona IV.

Zona IV 1: "Límite Norte del Municipio, vías del F.C.G. Belgrano (línea a Córdoba), límite Suroeste Canal Ibarlucea - Nuevo Alberdi, límite Noroeste del Parque de los Constituyentes (distrito H2-2), eje de calle 1409, límite Este de los terrenos del Aeropuerto (calle 1428), límite Suroeste, Norte, Oeste, Sur y Oeste del Municipio hasta límite Norte del Municipio".

Zona IV 2: "Límite Sur de la futura Autopista a Córdoba, eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, eje de camino Pasco, eje de la prolongación hacia el Sur de la calle Colombes, vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), límite Sur y Oeste del Municipio hasta límite Sur de la futura Autopista a Córdoba".

Zona IV 3: "Vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro), eje de Av. Circunvalación 25 de Mayo, vías del F.C.G. Belgrano (troncal ferroviaria), límite Sur del Municipio (Arroyo Saladillo), límite Oeste, Sur y Oeste del Municipio hasta vías del F.C. N.C.A. (ex F.C.G.B. Mitre, línea a Retiro)".

Artículo 3. Incorpórase a la Sección 4° del Código Urbano el siguiente texto normativo que tiene por objeto la regulación de las operaciones de urbanización y/o fraccionamiento de tierras en todo el ámbito del Municipio de Rosario.

4. DIVISIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA TIERRA.

4.1. CONCEPTOS BÁSICOS.

4.1.1. URBANIZACIÓN: Con el objeto de asegurar condiciones mínimas de calidad urbana, será considerada urbanización toda habilitación de suelos al uso urbano, mediante su incorporación a áreas efectivamente urbanizadas o mediante operaciones que impliquen la extensión de la planta urbana. Serán requisitos la provisión de las infraestructuras y la donación al dominio público municipal de las áreas destinadas a completar los trazados y a la dotación de espacios verdes y equipamiento. Se entenderá que existe proceso de urbanización cuando inmuebles registrados como S/M (sin manzana) en el Registro Catastral de la Municipalidad de Rosario, a la fecha de promulgación de la presente, son divididas originando calles a incorporar al dominio público y sus remanentes a efectos de completar manzanas existentes o a la creación de nuevas manzanas. Los procesos de urbanización podrán realizarse dentro de las siguientes modalidades:

a) Urbanización básica: Comprende en general toda intervención que transforme la tierra rural en urbana (sin edificación simultánea). Específicamente será considerada urbanización con loteo o parcelamiento, todo fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar el núcleo urbano existente, con extensión o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y los servicios e infraestructura correspondientes.

b) Urbanización integral: Comprende toda operación de habilitación de tierra vacante de uso y/o habilitación efectiva (con destino de uso urbano) con edificación simultánea; y que tenga como fin ampliar o completar el núcleo urbano existente: con donación de espacios verdes y/o espacios para equipamiento de uso público y la provisión de servicios e infraestructuras que correspondieren; con o sin subdivisión de las manzanas resultantes y con extensión o modificación de la red vial.

4.1.2. SUBDIVISIÓN DEL SUELO: Todo fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural cuando no exista ampliación o alteración de la red vial oficial de carácter público existente, salvo para completar trazas existentes o materializar pasajes interiores a manzanas ya conformadas. Se entenderá como subdivisión simple, cuando se fraccionen manzanas o partes de ellas ya conformadas por alguna de las modalidades previstas en anteriores Ordenanzas de urbanización para el municipio y no exista por lo tanto, modificación de la red vial existente, salvo los ensanches previstos por Ordenanzas modificatorias de las líneas municipales o la incorporación al dominio público de pasajes interiores a las manzanas que formen parte de trazados oficiales. Comprenderá las siguientes operatorias:

- a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.
- b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación.
- c) Subdivisión de lotes existentes con edificación.
- d) Subdivisión para ampliación de lotes.
- e) Subdivisión integral.
- f) Subdivisión de mayores áreas.

4.1.3. PARCELA o LOTE: Se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal en un plano de mensura inscripto en el Organismo Catastral competente al tiempo de su registro.

4.1.4. URBANIZADOR: Los términos urbanizador, operador o empresa constructora, deberán entenderse en la presente Ordenanza como propietario de la fracción objeto del trámite.

4.2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN: MARCO REGULATORIO- Se fija un régimen diferencial para los distintos tipos de urbanización, en función de la división de la ciudad en zonas (Zonas I, II y III en Suelo Urbanizable, Zona IV en Suelo No Urbanizable). Los siguientes programas alternativos, precisan las condiciones generales a las que quedan sujetas las distintas modalidades de urbanización y/o subdivisión, dentro de la Ciudad de Rosario:

4.2.1. Programa de Urbanización Básica- Operaciones de urbanización con ocupación y edificación diferida. Comprende las operaciones de urbanización por división del suelo, (amanzanamiento con subdivisión), con destino final de usos genéricos de acuerdo a las normas del Código Urbano. Se podrán realizar en zonas con trazado oficial aprobado o en áreas sin trazado oficial o trazado oficial incompleto.

4.2.2. Programa de Urbanización Integral- Operaciones de urbanización con o sin subdivisión, con edificación simultánea y destino de uso determinado: recreativo, servicios o productivos. Las urbanizaciones "progresivas", en las que dicho proceso se desarrolla por etapas de ejecución, en función de un proyecto integral, deberán asegurar, mediante Final de Obras parcial, un porcentaje mínimo de obra edificada equivalente al cuarenta por ciento (40) del total previsto. En estos programas de Urbanización Integral, podrán realizarse operaciones de construcción y urbanización de Conjuntos Habitacionales (Ordenanzas N° 5596/93 y N° 5610/93), Parques Industriales o Recreativos, ya sean públicos o privados o mixtos. Para todas las zonas descriptas en esta Ordenanza (Zonas I, II y III), donde queden involucradas las áreas establecidas por las Ordenanzas N° 5596/93 y N° 5610/93 para Conjuntos Habitacionales, regirán las condiciones dispuestas en la misma.

En los casos de Parques industriales o Recreativos, ya sean públicos, privados o mixtos, estos programas serán desarrollados mediante presentación de un "Proyecto Urbanístico" (trazado y espacios públicos, equipamientos, infraestructura y servicios, condiciones para la subdivisión, la edificación y los usos y las modalidades de gestión y ejecución necesarias para su implementación) de acuerdo a las normativas en vigencia y sujetos a la aprobación del Honorable Concejo Municipal. La red vial vigente circundante a la parcela origen de la urbanización será transferida a la Municipalidad.

En los casos de urbanización integral con destino residencial (Conjuntos Habitacionales), a través de emprendimientos privados, aprobadas las obras de infraestructuras y la urbanización, quedarán en caución a favor de la Municipalidad, los lotes resultantes del programa, estando a cargo del urbanizador las gestiones y gastos que demanden las tramitaciones. Dichas cauciones, serán liberadas con la presentación del certificado final parcial de obras ejecutadas, otorgado por la Dirección General de Obras Particulares.

4.2.3. Programa de Urbanización de Interés Social- Operaciones de urbanización básica o integral, declaradas de interés social por la Municipalidad, mediante Ordenanza que dictare el H.C.M., y que podrán ser implementadas por organismos Municipales, Provinciales o Nacionales y/o entidades intermedias legalmente constituidas, que tengan como fin la solución del problema de hábitat y su equipamiento, a través de la concreción de proyectos de provisión de tierras y servicios o construcción de viviendas de bajo costo. La Municipalidad se reservará el derecho de supervisar la adjudicación a través del Servicio Público de la Vivienda, cuando se trate de operaciones encaradas por entes no gubernamentales.

Estos programas se referenciarán en los apartados a) y b) del inciso 4.1.1. -según corresponda- y se diferenciarán de los mismos en función del régimen de excepciones que se fijen en el marco de su gestión. Dichas excepciones no alcanzarán a los anchos de calles y pasajes, dotación de espacios verdes ni la localización del emprendimiento en lo relativo a las áreas urbanizables del Municipio. Cuando se trate de urbanizaciones básicas en tierra libre de mejoras (baldíos), las excepciones tampoco alcanzarán a las dimensiones mínimas de los lotes.

4.2.4. Programas por Convenio Urbanístico en suelo urbanizable- Operaciones de urbanización básica o integral o subdivisión que podrán ser implementadas por Organismos Públicos, privados o mixtos. Mediante convenio, se podrán realizar en Zonas I, II y III.

Parcela origen del emprendimiento para urbanizaciones básicas e integrales. Para Zona I: 7500 m2. Zona II: 20000 m2. Zona III 50000 m2.

En emprendimientos de subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes no se limitará la operatoria a superficies mínimas.

Áreas a donar a la Municipalidad: Deberá garantizarse en el caso de barrios privados, la donación de las calles perimetrales a la urbanización, pertenecientes o no al trazado oficial y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica.

Condiciones generales para la operatoria: Los lotes que se conformen deberán respetar las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para las operaciones de urbanización básica o integral según corresponda, en la zona en que se desarrolle el emprendimiento. En casos de urbanización básica o subdivisión podrán proyectarse sectores de circulación de propiedad común bajo régimen de condominio de indivisión forzosa que deberán tener como mínimo dos salidas a vía pública. Estas áreas comunes de circulación y acceso a lotes deberán tener un ancho mínimo de 10 metros y los requisitos de infraestructura exigibles para las mismas y para los lotes que sobre ellas se proyecten respetarán los Niveles de Exigencia que se hallan establecido para los lotes en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito.

Los lotes con frente a las áreas privadas de circulación tendrán dimensiones mínimas establecidas para lotes exclusivamente frentistas en operaciones de urbanización básica según la Zona y Distrito. Cuando se trate de Urbanizaciones básicas o subdivisiones sin edificación simultánea se establecerá para el área el uso obligatorio para vivienda individual, las cuales deberán respetar los índices edilicios que el Código Urbano establezca para el Distrito. Los lotes frentistas a las áreas de circulación privadas deberán respetar también los regímenes de servidumbres que estén establecidos para el área. No obstante lo dispuesto en el presente inciso, el Departamento Ejecutivo elevará en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la reglamentación pertinente para este tipo de programas.

4.2.5. Programas por Convenios Especiales en suelo no urbanizable- Esta operatoria tiende a viabilizar proyectos de interés urbanístico especial de carácter productivo de gran escala, infraestructural y/o logístico. Se entenderá por productivos aquellos emprendimientos de gran escala que incorporen un desarrollo tecnológico avanzado, generen directa o indirectamente empleos, y su actividad esté vinculada al desarrollo y consolidación de la base económica de la ciudad.

Se entenderá como emprendimientos infraestructural o de servicios aquellas operaciones de soporte destinadas a actividades de transporte y movimientos de carga (accesos viales, ferroviarios, instalaciones de comunicaciones, etc.) y logísticos destinados a actividades de servicios integrados a empresas y a tráfico intermodal (playas de transferencia de cargas, predios empresariales para la expedición, recepción, ruptura y consolidación, almacenamiento, preparación final de productos, etc.). Los mismos deberán desarrollarse en todos los casos, bajo la modalidad de urbanizaciones integrales con finalidad de uso predeterminado y deberán ser compatibles con los planes de desarrollos urbanos que prevén para el Municipio. Por otra parte será exigible, juntamente con el anteproyecto del emprendimiento, el estudio del impacto ambiental y las obras a implementarse para su control.

Condiciones a cumplimentar: Las condiciones a cumplimentar por estos emprendimientos serán las siguientes:

a- Parcela objeto de la operatoria: Superficie mínima: 20 Has.; Frente mínimo: 250 metros.

b- Accesibilidad vial: Será necesario contar con accesos pavimentados y alumbrados; el área del emprendimiento deberá ubicarse a una distancia máxima de 200 metros, medida desde avenidas, autopistas o arterias pertenecientes al sistema vial jerárquico.

c- Accesibilidad ferroviaria: Para las operaciones de desarrollo logístico será necesario contar con acceso ferroviario directo. Las obras complementarias de índole urbanístico que eventualmente genere el emprendimiento quedarán a cargo exclusivo del urbanizador.

d- Infraestructuras: Será exigible para este programa los máximos niveles de infraestructura que garanticen las condiciones hidráulicas y de saneamiento del área propia del emprendimiento y su entorno rural. Estas operaciones podrán conectarse a redes de infraestructura existente, siempre que no comprometan los niveles del servicio.

e- Ocupación edilicia del suelo: La superficie máxima del suelo a ocupar por los edificios e instalaciones del emprendimiento no podrá superar el 25 de la superficie total de la parcela origen. Quedan excluidas las superficies del suelo destinadas a línea o playas ferroviarias, playas de maniobra y estacionamiento de camiones, playas de carga y descarga de mercaderías, etc.; siempre que su actividad se desarrolle a cielo abierto.

f- Parquización y forestación: será requisito indispensable conformar una servidumbre de jardín generando una franja de resguardo ambiental y paisajístico entre la disposición de los edificios a construir y los límites de la parcela origen, que tendrá las siguientes características: -Frente de la parcela origen sobre o en relación al vial primario: dicha servidumbre tendrá un ancho de 50 metros. -Frente de la parcela origen sobre caminos rurales o linderos a otras parcelas: ancho de servidumbre 20 metros. El área de resguardo deberá estar parquizada en su totalidad, y forestada al menos en un 60 de su superficie a razón de una relación mínima de un

árbol cada 30 m2. También deberán forestarse convenientemente los sistemas de acceso aún cuando no formen parte de la urbanización.

g- Ocupación máxima en zona no urbanizable: El conjunto de emprendimientos productivos, infraestructurales y/o de servicios logísticos, que se desarrollen a lo largo del tiempo no podrá superar en ningún caso el 5 de la superficie total de las zonas no urbanizables (3.429 hectáreas).

Zona IV1 superficie total 1394 Ha.;

Zona IV2 superficie total 522 ha.;

Zona IV3 superficie total 1513 Ha. Total 3429 Ha.

Los proyectos de esa naturaleza serán analizados por la Secretaría de Planeamiento en lo relativo a determinar su carácter de emprendimiento de interés urbanístico especial, siendo luego la Comisión Técnica de Urbanizaciones la que evaluará los requisitos a establecerse para los mismos, y elevará el legajo completo del proyecto a consideración de la Secretaría de Planeamiento que, de considerarlo viable, lo remitirá al H. Concejo Municipal para la formalización y aceptación del mismo.

4.2.6. Programas en Distritos Especiales: Los programas planteados entro de Distritos Reserva (R) se autorizarán de acuerdo a la asimilación que de los mismos ha efectuado el Decreto N° 40863/70 a otros Distritos del Código Urbano, o su carácter transitorio si lo fuese. En caso de tratarse de Distritos R no comprendidos en las normas de asimilación vigentes o Distritos H3, la autorización de operaciones en dichas áreas será analizada por la Comisión Técnica de Urbanizaciones la cual, en caso de considerar factible las mismas deberá fijar las condiciones mínimas a cumplimentar por las parcelas emergentes en función del destino final previsto para el Distrito involucrado.

4.2.7. PROGRAMAS DE SUBDIVISIÓN SIMPLE DEL SUELO.

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes. Aquellas manzanas o fracciones de manzanas sin lotear que se hayan originado en urbanizaciones aprobadas en el marco de anteriores normas (Ordenanza 33337/66, Ordenanza 1079/53 u otras pretéritas) podrán subdividirse en condiciones diferenciales en relación con los programas de urbanización básica establecidos por este texto legal, las cuales serán fijadas expresamente para cada Zona y Distrito en el cual la urbanización se encuentre involucrada.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación. Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación la operación de fraccionamiento de una parcela baldía que forme parte de una manzana originada en un proceso de urbanización y loteo en el marco de anteriores normas (Ordenanza N° 33337/66, Ordenanza N° 1079/53 u otras pretéritas) y cuyo frente de origen este comprendido entre 8,30 metros y 13,00 metros. Las condiciones de esta operatoria se establecen en particular para cada Zona y Distrito.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación. Podrán subdividirse, según la Zona y Distrito, aquellos lotes cuya edificación existente cuente con permiso de edificación y fecha de final de obras anteriores a la promulgación de la presente normativa y constituyan unidades funcionales independientes. No se considerarán unidades funcionales las cocheras y locales sin baños.

En los casos que cuenten con registro de edificación (regularización de obra sin permiso municipal), el mismo deberá haber sido otorgado con anterioridad a la vigencia de esta norma, aunque dicha condición no será extensiva al respectivo final de obras, dado que la regularización es sobre edificación existente. La posición de los límites deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación y ventilación por patios (medidas mínimas). Los límites entre parcelas deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas. El plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios. Los lotes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista) o bien a través de pasillos. Las parcelas frentistas que se originen no podrán en ningún caso poseer un frente menor de 5,50 metros, mientras que los lotes internos (excepto el último) no podrán tener un frente sobre pasillo menor de 5,50 metros. El frente de pasillo mínimo deberá ser de 1,30 metros. En caso de que uno solo de los lotes resultantes esté edificado (frentista o interno) con permiso de edificación y final de obras otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, o registro en similares condiciones, se podrá subdividir respetando para este lote las dimensiones que surjan de la edificación existente que conste en plano de edificación preservando las dimensiones mínimas de patios. El lote complementario deberá contar con la medida mínima establecida por esta norma, para la subdivisión de lotes existentes sin edificación, según el Distrito y la Zona.

En aquellos casos en los cuales no sea factible presentar el plano de edificación como comprobante de la antigüedad de la construcción, por haberse extraviado en los archivos correspondientes o por tratarse de una edificación de larga data, podrá presentarse el plano sustituto del original tramitado en el marco de la Circular 34 inciso "h" el cual será cotejado con la antigüedad que surge de los archivos de la Dirección de Catastro y verificado por una inspección in situ.

d) Subdivisión para ampliación de lotes: Se permitirá la subdivisión de lotes para la anexión de los fondos o áreas remanentes a otros lotes linderos siempre que se preserve para el lote de origen la superficie mínima establecida para los lotes exclusivamente frentistas para el Distrito y Zona en que se halle involucrado. En el caso en que el lote de origen cuente con edificación existente con permiso y final de obras o con registro de edificación otorgado con anterioridad a la presente normativa, se autorizará la subdivisión para anexión en base a las dimensiones que ocupe la unidad edificada en las condiciones que establece la normativa para la subdivisión de lotes existentes con edificación [ítem c]. La subdivisión para anexión también será factible cuando a través de la misma se produzca una inversión de las condiciones iniciales de dos lotes con salida por distintas calles, es decir se resigna superficie del lote cedente hasta alcanzar la del lote anexante y viceversa, salvo para lotes con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mismos establecidos para cada Zona y Distrito. Por otra parte se autorizarán aquellas operaciones de anexión de fracciones a lotes linderos cuando a través de ellas se mejore la situación de parcelas que cuenten con dimensiones inferiores a las reglamentarias y siempre que se preserve para la parcela cedente una condición mejor o igual a la que alcanzará la anexante, salvo para lotes con frente a arterias de la red vial jerárquica vigente cuya superficie no podrá disminuirse por debajo de los mismos establecidos para cada Zona y Distrito.

e) Subdivisión integral:

Corresponde a las operaciones de subdivisión de lotes o fracciones de manzanas que comprendan procesos de edificación simultánea y destino de uso predeterminado, los cuales serán autorizadas en la medida que respondan a un proyecto constructivo que cumplimente con los requisitos que se especifican para cada Zona y Distrito donde dicho emprendimiento este previsto por este ordenamiento.

f) Subdivisión de mayores áreas: Se entiende como subdivisión de mayores áreas aquellas operaciones de división de la tierra tanto en zonas urbanas como rurales que no configuren procesos de urbanización sino que originen fracciones menores que mantendrán aquel carácter, debiendo respetar las condiciones que para cada Zona y Distrito se fijan para las mismas.

4.3. ÁREAS A DONAR, NIVELES DE EXIGENCIA Y REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

4.3.1. CONDICIONES GENERALES: El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También deberá ajustarse al Pliego de Bases Generales de la Municipalidad. Todas las urbanizaciones y/o subdivisiones, que se localicen en áreas que ya cuenten con redes infraestructurales o equipamiento existentes, deberán presentar certificación al efecto, expedida por las dependencias u organismos pertinentes, que manifiesten dicha situación, así como, en los casos que corresponda, que las conexiones derivadas de la nueva operación no causarán inconvenientes en las redes existentes. En casos de subdivisiones simples los requisitos de infraestructura exigibles que deban ser certificados serán especificados en cada modalidad de operación. Para urbanizaciones que superen los 100.000, (cien mil), metros cuadrados de superficie origen, que se localicen en áreas que no cuenten con servicios mínimos de salud, seguridad, educacionales, etc., o que la existencia de los mismos no pueda absorber la nueva demanda, la Municipalidad, podrá establecer exigencias especiales de provisión de equipamiento comunitario, las que serán a cargo del urbanizador. Dicha provisión de equipamiento podrá comprender las construcciones necesarias, así como las gestiones y/o aportes ante los organismos oficiales o privados prestatarios de los servicios, que aseguren efectivamente la provisión de los mismos.

* El programa de requisitos en materia de trazados y otras áreas a donar, infraestructura y equipamientos, queda sujeto a los Niveles de Exigencia (NE) que se fijan en esta norma en el inciso 4.3.2. Estos niveles de exigencia (NE), son el referente operativo para la descripción en detalle de los requisitos que deberán cumplirse. Estos requerimientos, se fundan en el conocimiento de las infraestructuras y equipamientos dispuestos en la ciudad, y en la evaluación del grado de factibilidad de ejecución de las redes faltantes.

* El urbanizador proveerá además, el arbolado de todas las áreas a donar con destino a espacio público (calles, caminos, pasajes vehiculares y peatonales, espacios libres públicos o de reserva para equipamiento), respetando las instrucciones de la Dirección Gral. de Parques y Paseos y según proyecto aprobado por la Municipalidad, pudiendo además acogerse a lo dispuesto por Decreto N° 36038/68.

* En todos los casos se exigirá la construcción de veredas o medias veredas, de acuerdo a lo establecido en el punto 3.2.2. Del Reglamento de Edificación, con excepción de operaciones de subdivisión de lotes o fracciones de manzanas existentes a las cuales no sea exigible servicios de infraestructura. Tampoco lo será en operaciones en suelo rural.

4.3.2. CONDICIONES PARTICULARES. Será requisito obligatorio, el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

4.3.2.1. Trazados: Para la materialización de los trazados, el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el Proyecto Urbanístico y/o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones contenidas en esta norma y de las oficinas técnicas municipales, dejando libres u expeditas las áreas que comprenden y garantizando la evacuación de líquidos pluviales en las mismas. En todos los casos se garantizará la continuidad de los trazados de la red viaria y de los trazados existentes o de nueva creación, que sean requeridos con los anchos y las condiciones de forma y funcionamiento que a tal fin se establezcan, siendo su donación al dominio público municipal obligatoria. Los trazados se proyectarán básicamente dando continuidad o prolongando los ejes de las avenidas y calles del trazado oficial vigente, con el ancho que ya tienen asignado o con uno mayor, en el caso de que se lo requiera por razones de Proyecto Urbanístico, siempre en el marco de los procedimientos previstos por esta norma en el punto 4.6.

Se definen con carácter obligatorio para operaciones no comprendidas en las disposiciones del trazado oficial en vigencia según lo establecido en el Capítulo 5° del Código Urbano.

Pasajes: 14 (catorce) metros. No podrán tener acceso directo a arterias de la red vial primaria básica.

Calles: 18 (dieciocho) metros.

Boulevares: 25 (veinticinco) metros.

Avenidas: 35 (treinta y cinco) metros.

Caminos rurales: 30 (treinta) metros, salvo en casos donde estén establecidos por la Ordenanza N° 4.766/89.

4.3.2.2. Áreas a donar al dominio público: Las áreas con destino a espacio verde público o futuro equipamiento, en los casos en que corresponda su donación, deberán integrar una única parcela o dos como máximo, dispuestas, en este último caso, simétricamente en relación a la vía principal y deberán entregarse amojonadas, niveladas y libres. Estas áreas, en reconocimiento a su rol y a su valor urbano, deberán ser fronteras a la red vial vigente, según lo establecido en el Capítulo 5° del Código Urbano. En caso de inexistencia de áreas fronteras a dicha red vial, se ubicarán con frente a la arteria principal de las complementarias que involucren la fracción. Cuando por particularidades del entorno, la Municipalidad así lo disponga, se las ubicará en un sector de privilegio para el interés comunal. En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior al tamaño del loteo o parcela frontero mínimo admitido. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público. Será condición obligatoria, la forestación de los espacios verdes, cuyas especies, cantidad y distribución serán las que determine la Dirección General de Parques y Paseos y la provisión de iluminación según instrucciones de la Dirección General de Alumbrado Público. Los espacios destinados a la construcción de equipamientos comunitarios, contarán con acceso directo a red vial vigente y deberán disponerse en parcelas fronteras o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico. En aquellos casos en que por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del Municipio de igual valor al de la operación involucrada.

4.3.2.3. Niveles de exigencia para trazados y áreas a donar al dominio público: Los niveles de exigencia (NE) para la materialización de los trazados y la determinación de las áreas a donar con destino a espacio verde o futuro equipamiento, según la zona y tipo de operación a realizar, se regirán obligatoriamente mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Nivel de Exigencia 1: Para las áreas rurales será exigible la donación y continuidad de los trazados de la red vial primaria vigente y de las calles o caminos rurales perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten.

Deberán completarse además las trazas de arterias existentes y aquellas otros trazados que sean requeridos por las oficinas técnicas pertinentes, pero no se admitirá la inclusión de pasajes de ningún tipo.

Nivel de Exigencia 2: Será requisito obligatorio en estos casos, la donación de las áreas necesarias para garantizar la continuidad del trazado de la red vial básica, la complementaria e incluso la de distribución, en las calles que se detallen como pertenecientes al trazado oficial vigente (según lo dispuesto en el Capítulo 5° del Código Urbano).

Las operaciones encuadradas dentro de este Nivel de Exigencia (NE 2), quedan sujetas a un régimen de exención respecto a la obligación de donar al dominio municipal, áreas con destino a espacio público o futuro equipamiento. Esta franquicia, será de aplicación sólo en caso de operaciones de urbanización básica cuya superficie de origen sea menor o igual a 5000 m², para las zonas I y II, y para operaciones de urbanización

integral cuya superficie de origen sea menor o igual a 8000 m² para la zona I y menor o igual de 10000 m² para la zona II.

Nivel de Exigencia 3: este Nivel de Exigencia (NE 3) es de aplicación para el caso de operaciones dentro del Programa de Urbanización Básica en Zona I.

Se establece que los trazados a donar serán los de la red viaria básica, complementaria y de otras arterias requeridas por la Municipalidad (según lo establecido en el Capítulo 5° del Código Urbano). El área a donar con destino espacio verde público y/o equipamiento, deberá ser equivalente como mínimo al 10 (diez por ciento) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados y las exentas de donación según corresponda, detalladas para en Nivel de Exigencia 2 (NE 2).

Nivel de Exigencia 4: Las operaciones que se realicen dentro de este Nivel de Exigencia (NE 4) deberán donar las áreas necesarias para garantizar la continuidad del trazado de la red viaria básica, la complementaria y la de distribución, de acuerdo a lo previsto en el Capítulo 5o. del Código Urbano. No se admitirán en este tipo de operaciones, calles sin salidas, ni pasajes vehiculares o peatonales, salvo que los mismos pertenezcan al trazado oficial vigente. Deberán donar además, una superficie adicional equivalente como mínimo al 10 (diez por ciento) de la superficie remanente de la fracción, una vez descontadas las áreas destinadas a trazados y las exentas de la obligación de donar, detalladas para el Nivel de Exigencia 2 (NE 2), con destino a espacio verde público, más una superficie equivalente como mínimo al 5 (cinco por ciento) - calculada de la misma manera- con destino a futuro equipamiento a ampliación de dicho espacio verde público.

4.3.3. REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS-

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE).

4.3.3.1. Sistema de desagües cloacales: (ver anexo "Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos"). La disposición de efluentes cloacales se efectuará de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa de la Empresa prestataria del servicio, Aguas Provinciales de Santa Fe. y según los niveles de exigencia en que corresponda encuadrar la operación.

Nivel de Exigencia 1: Mediante sistemas autónomos. En todos los casos y previo al establecimiento de los requisitos el urbanizador deberá presentar un estudio refrendado por profesional habilitado, que determine en lugares homogéneamente distribuidos en el área urbanizar (no menos de 5 (cinco) por hectáreas) la profundidad de la napa freática existente y velocidad de filtración del suelo. En caso de que dicho estudio se desprenda que la profundidad de la napa freática es menor a 6 (seis) metros del nivel de terreno natural y que la velocidad de filtración de los suelos no sea de 5 cm/h (cinco centímetros por hora) como mínimo, el urbanizador deberá presentar estudios complementarios con elementos de juicio que establecerá la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, que permitan evaluar la viabilidad de la operación. En mérito a dicha evaluación, se aconsejará el criterio a adoptar en cuanto a la viabilidad global de la misma y podrá establecer sistemas de desagües cloacales autónomos alternativos a los convencionales, lo que quedará sujeto a la aprobación final por parte de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento. Esta Modalidad de disposición se refiere a viviendas individuales unifamiliares.

Nivel de Exigencia 2: Mediante sistema mixtoestático-dinámico. El urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües domiciliarios de futuro carácter cloacal, para la evacuación de los efluentes secundarios y sistemas autónomos individuales para la disposición de los efluentes primarios. La descarga final de la red mencionada se efectuará a un cuerpo receptor de carácter pluvial o pluviodomiliario, a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento. Serán de aplicación las exigencias y limitaciones establecidas para el Nivel de Exigencia 1, en lo relativo a la profundidad de la napa freática y velocidad de filtración y en lo relativo a la red de futuro carácter cloacal lo indicado en el Nivel de Exigencia 3.

Nivel de Exigencia 3: Mediante sistema dinámico, El Urbanizador deberá proyectar y ejecutar la red de desagües cloacales por extensión de las redes colectoras existentes, debiendo realizar el proyecto y la totalidad de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales, planos tipo y cualquier otra normativa que determine la empresa prestataria del servicio. Si para el desarrollo de los desagües cloacales recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles. El Urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. También.

4.3.3.2. Sistema de evacuación de desagües pluviales: (ver anexo "Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos")

Nivel de Exigencia 1: La evacuación de los derrames pluviales se efectuará por las cunetas de las calles y caminos pertenecientes al trazado vial existente.

Nivel de Exigencia 2: El Urbanizador deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por escurrimiento superficial mediante zanjeo, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento y conforme a las normativas de la misma. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario deberá ser acondicionado por la recurrente conforme a lo que indique la mencionada Dirección. El sistema de drenaje a cielo abierto incluirá zanjas, caños cruce de calles, accesos domiciliarios fuera del predio, obra de descarga, etc. Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluvio cloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional. En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas. Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles. En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento. En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de un área superior a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

Nivel de Exigencia 3: La recurrente deberá proyectar y ejecutar los desagües pluviales acorde al nivel definitivo de las calzadas, por condón cuneta y/o conductos, con descarga a una canalización o conducto existente a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento y conforme a las normativas de la misma. Dicho cuerpo receptor, de ser necesario deberá ser acondicionado por la recurrente conforme a lo que indique la mencionada Dirección. Si el cuerpo receptor pertenece a la Empresa prestataria del servicio pluvio cloacal, la descarga mencionada deberá contar con la aprobación de dicha empresa. El mismo requisito será aplicable cuando el cuerpo receptor sea provincial o nacional. En ningún caso el transporte de los derrames podrá perjudicar a otras áreas urbanizadas áreas abajo.

Si para el desarrollo de los desagües pluviales fuera necesario atravesar terrenos no cedidos al uso público, la recurrente deberá obtener los respectivos permisos y servidumbres de paso, las que deberán ubicarse preferentemente sobre deslindes parcelarios o futuros trazados de calles. En función de la infraestructura existente o prevista y a efectos de no incrementar los derrames pluviales en las condiciones actuales, y no perjudicar a otras áreas situadas aguas abajo, podrá ser necesaria la regulación de caudales, cuyo proyecto deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento. En el cálculo hidráulico deberá tenerse en cuenta el aporte de un área superior a satisfacción de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

4.3.3.3. Abastecimiento domiciliario de agua potable:

Las obras para la provisión de agua respetarán las condiciones y especificaciones técnicas establecidas por la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe) y dependerán en sus características, del Nivel de Exigencia y de tipo de operación de que se trate.

Nivel de Exigencia 1: Agua potable por sistema autónomo.

Nivel de Exigencia 2: Será obligatorio el abastecimiento domiciliario de agua potable, autorizado por la Aguas Provinciales de Santa Fe y por conexión a sus redes. En el caso de ejecución de las obras por integración de Consorcios, la aprobación definitiva de la urbanización no se producirá hasta tanto las infraestructuras requeridas, no se hallen habilitadas y en efectivo servicio.

4.3.3.4. Suministro domiciliario de energía eléctrica y alumbrado público:

Nivel de Exigencia 1: Servicio domiciliario autónomo. El alumbrado público podrá ser exigido según requerimientos de las oficinas técnicas pertinentes.

Nivel de Exigencia 2: En todos los casos se exigirá la instalación de la red de energía y alumbrado público correspondientes, fiscalizadas por la Empresa Provincial de la Energía y las Direcciones Grales de Electricidad y Mecánica y de Alumbrado Público respectivamente, con la provisión de todos los elementos necesarios para la puesta en servicio de los mismos, con distribución trifásica en los casos en que se la requiera, según las instrucciones y especificaciones técnicas de las citadas reparticiones oficiales.

4.3.3.5. Pavimentos: en todos los casos en que sea exigible ejecutar obras en las calzadas, las características y especificaciones técnicas serán las que fije la Dirección de Ingeniería Vial de esta Municipalidad. Tales características abarcarán la definición del paquete estructural, dimensiones y posición planialtimétrica de la calzada, y toda otra consideración relativa al diseño geométrico y estructural de la obra. Se

exigirá la vinculación con la trama de pavimentos de la ciudad mediante una estructura de similar características a la exigida en la urbanización. En todos los casos se deberá presentar una planialtimetría del proyecto a ejecutar, para ser aprobado por la Dirección de Ingeniería Vial.

Nivel de Exigencia 1: Se exigirá un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática, con cierta calidad de terminación. La superficie de rodamiento estará constituida por una capa de estabilizado granular según especificaciones que se establecerán al respecto.

La posición altimétrica (nivel definitivo o terreno natural) dependerá de las características propias de la urbanización, de su entorno, y de las posibilidades de evacuación de los desagües pluviales y cloacales. Se propiciará la ejecución a nivel definitivo en todos los casos en que sea posible.

Nivel de exigencia 2: Será obligatorio la ejecución de pavimentos con superficie de rodamiento de concreto asfáltico en caliente y banquetas de suelo vegetal. La posición altimétrica (nivel definitivo o terreno natural) dependerá de las características propias de la urbanización, de su entorno y de las posibilidades de evacuación de los desagües pluviales y cloacales. Se propiciará la ejecución a nivel definitivo en todos los casos en que sea posible. Para el caso que sea imposible la ejecución de la carpeta asfáltica a nivel definitivo, se deberá al menos respetar las pendientes longitudinales del proyecto a nivel definitivo que se exigirá independientemente de su posible implementación.

Nivel de exigencia 3: Será obligatoria la pavimentación a nivel definitivo con cordón o cordón cuneta sea el caso de pavimentos de hormigón con cordones integrales o carpetas asfálticas con cordón cuneta.

La vinculación con la trama de pavimentos existentes será al menos mediante carpetas asfálticas a nivel no definitivo.

4.3.3.6. Suministro de Gas Natural: Será requisito obligatorio, la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de "Litoral Gas" o la Empresa que preste el servicio, en los emprendimientos de urbanización integral, como así también en los Distritos Industriales y en los que se admita vivienda colectiva.

4.3.3.7. Servicios de cableado (telefonía, etc.) En los programas de urbanización integral con destino de uso habitacional deberá coordinarse con las empresas prestatarias de los servicios para la provisión de conductos pasacables, preferentemente subterráneos en el área del emprendimiento. Dicha condición incluye las operatorias declaradas de interés social.

4.3.4. Plazo para ejecución de obras de infraestructura. Caución de tierras. En caso que el urbanizador no contara con los fondos necesarios para cumplir con la construcción de la totalidad de las obras de infraestructura requeridas, podrá optar por acogerse a un régimen de ejecución diferida de los mismos. Para ello deberá acreditar la ejecución de los mencionados requisitos en el 40 de la superficie útil, mientras que el resto de la misma (60) deberá dejarse en caución a favor de la Municipalidad de Rosario. El valor de la tierra efectivamente embargada deberá ser en todos los casos superior a la inversión que quedara pendiente de realizarse para cumplimentar las obras restantes, caso contrario la Municipalidad determinará el monto de un depósito de garantía adicional. Si el urbanizador no iniciara las obras en el plazo de 2 años, podrá renovar la caución por 1 año mas, vencido el cual se transferirán a la Municipalidad las fracciones en cuestión. De esta forma podrá ser aprobado el loteo de la totalidad de la Urbanización previa presentación de la documentación que acredite dicho embargo voluntario o hipoteca.

4.4. CONDICIONES DE LA PARCELA O LOTE: Las presentes disposiciones, fijan las condiciones de forma, dimensión y localización de las parcelas resultantes de operaciones de urbanización y subdivisión del suelo. En todos los casos los lotes deberán tener salida a arterias vehiculares del trazado oficial vigente ya sea en forma directa, frentistas, o a través de pasillos o áreas comunes de circulación sujetas a indivisión forzosa. En ningún caso podrán proyectarse lotes con salida única a pasajes peatonales por más que los mismos estén contemplados por el trazado oficial vigente.

4.4.1. LOTE O PARCELA FRENTISTA: Los lotes frentistas resultantes de operaciones de urbanización y subdivisión del suelo deberán respetar las medidas mínimas que para cada zona, Distrito y modalidad de operación se detallen. La forma y dimensiones mínimas de parcelas resultantes de operaciones de subdivisión simple en manzanas urbanizadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los requisitos que, para dichos emprendimientos, prevé esta norma para cada Zona y Distrito.

4.4.2. LOTE EN ESQUINA: Los lotes en esquina en zonas con servidumbre de jardín, deberán incrementar su frente mínimo en igual medida que el ancho de la servidumbre.

4.4.3. LOTE INTERNO: Se especifica, en cada Zona y Distrito, la posibilidad de admitir o no el lote interno y en su caso las condiciones mínimas y demás condiciones requeridas para su conformación, según la modalidad de operación de que se trate.

Asimismo, se establecen como condiciones generales para los mismos las siguientes: Los lotes pasillo podrán tener carácter exclusivo, en condominio o para servidumbre de paso. Dos sistemas linderos de lote frentista con uno o dos lotes internos no podrán proyectarse con lote pasillo contiguos entre si. No se autorizarán programas con lotes internos sobre arterias de la red vial jerárquica vigente, salvo en las operatorias de "Subdivisión de lotes existentes con edificación" anterior a la vigencia de esta norma.

4.4.4. LOTE SIN FACTIBILIDAD DE CONEXION A DESAGÜES DE LA RED CLOACAL O COLECTORA DE FUTURO CARACTER CLOACAL:

Las parcelas que por su posición territorial, o por razón técnico-económica certificada por oficinas pertinentes, no tengan posibilidad de conexión a la red cloacal de la Empresa prestataria del servicio (Aguas Provinciales de Santa Fe) o a Colectora de futuro carácter cloacal, deberán respetar las medidas mínimas que se exijan según la Zona y los Niveles de Exigencia en cada uno de los Programas de urbanización y/o subdivisión. Será requisito en estos casos lo dispuesto en el inciso 4.3.3.1. descripto para el Nivel de Exigencia NE 2 y de responsabilidad del urbanizador, la presentación de un estudio, realizado por profesionales idóneos, que certifique que la parcela cuenta con factibilidad de conexión a desagües cloacales por sistema autónomo. En ningún caso en que las obras de desagües cloacales sean factibles las mismas podrán obviarse argumentando el cumplimiento de las medidas mínimas establecidas para los casos en que las parcelas no cuenten con esa factibilidad.

4.4.5. FORMA DEL LOTE: El trazado de las parcelas queda sujeto a las siguientes condiciones:

a) Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión. En caso de parcelas en esquina, podrán admitirse lotes irregulares (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos) en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior, un círculo de superficie equivalente al lote mínimo admitido para cada zona.

b) Sus líneas de deslinde deberán ser perpendiculares a la línea municipal, salvo para aquellos casos en que esta sea curva o quebrada, donde deberá ser definida en función del cumplimiento de la condición de homogeneidad en el apartado anterior. Cuando se trate de subdivisiones de lotes existentes (urbanos o rurales), en los cuales los lados del lote origen no sean perpendiculares a la Línea Municipal, las parcelas resultantes podrán tener deslindes paralelos a aquellas líneas de título.

c) En el caso de que su forma resulte irregular (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos), como consecuencia del ajuste del patrón parcelario a la forma de la manzana, se establece como condición para su configuración, la posibilidad de inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a las dimensiones mínimas establecidas para su frente.

d) No se admitirá el trazado de lotes con martillos o quiebres, salvo que exista razón insalvable que lo justifique. Cuando los martillos posean una superficie menor al cincuenta por ciento (50), de la superficie del lote mínimo admitido, no serán considerados parte de la superficie mínima exigida para cada zona.

4.4.6. LOTES FRENTISTAS A ARTERIAS DE LA RED VIAL JERARQUICA VIGENTE.
(Ver anexo plano II) Los lotes con frente sobre arterias pertenecientes a la Red Vial Jerárquica vigente deberán ser exclusivamente frentistas y sus dimensiones mínimas serán establecidas en cada zona para el tipo de operación de que se trate. Las medidas mínimas de la parcela fijadas para cada Distrito serán las que prevalezcan en caso en caso que las especificadas anteriormente resultaren menores a las mismas. Las arterias que componen la Red Vial Jerárquica vigente se consignan en la planimetría específica que forma parte integrante de esta norma y será actualizada periódicamente o modificada parcialmente, a propuesta de las reparticiones municipales correspondientes, por la Comisión Técnica de Urbanizaciones. Los condicionamientos que se establecen para esta red vial jerárquica serán extensivos al Camino Límite del Municipio en todos sus tramos y a todas las arterias linderas a zonas de vías ferroviarias. Dichas zonas de vías propiamente dichas deberán ser consideradas como integrantes de la red vial jerárquica a todos los efectos derivados de la aplicación de esta normativa.

4.4.7. OPERACIONES EN BORDES DE DISTRITOS.

Las fracciones emergentes de operaciones que se desarrollen dentro de un Distrito determinado pero resulten frentistas a Distritos arterias o de otra naturaleza deberán respetar las condiciones que esta norma indica para aquel de ellos que resulte más restrictivo.

4.4.8. MENSURA DE LOTES PREEXISTENTES (SIN DIVISIÓN). La Dirección de Topografía de la Municipalidad de Rosario procederá a visar las mensuras de fracciones preexistentes originadas en planos de mensura y subdivisión aprobadas que hayan sido escrituradas en forma conjunta ya sea por razones de orden notarial o por la existencia de planos posteriores de unificación, las cuales no serán consideradas operaciones de subdivisión.

4.5. PROGRAMA DE REQUISITOS Y CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS. (Ver anexo plano I y planilla III). A los efectos de establecer condiciones normativas para la urbanización y el fraccionamiento de las manzanas que se conformen en cada una de las zonas, en función de su condición actual y de sus necesidades y posibilidades de transformación, se detallan los siguientes programas de actuación:

4.5.1. ZONA I: ÁREAS URBANIZADAS Y APTAS PARA URBANIZAR.

4.5.1.1. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN BÁSICA.

Trazados: Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 5000 m² y de Nivel de Exigencia 3 para parcelas origen mayores de 5000 m² de superficie. No se aceptarán en este programa los pasajes peatonales, ni las calles o pasajes sin salida, salvo que ellos estén incluidos dentro del trazado oficial vigente.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

-Desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1.

-Desagües pluviales: NE2 o NE3 (*).

-Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2;

-Alumbrado Público: NE2;

-Pavimentos: NE2 o NE3 (*);

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

Distrito: C, D, E y F (salvo fronteros a red vial jerárquica), Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: Frente: 10 metros, superficie: 200 m²., sin factibilidad cloacal: Frente 12 metros, superficie: 300 m². –

Distrito: G1 y fronteros a red vial jerárquica: Lote mínimo admitido: con factibilidad cloacal: Frente 12 metros, superficie 300 m²., sin factibilidad cloacal: Frente 12 metros, superficie 300 m²

-Distrito: A y B: Lote mínimo admitido: Con factibilidad cloacal: Frente 12 metros, superficie: 360 m².; sin factibilidad cloacal: frente 12 metros, superficie 360 m² **-Distrito G2:** Lote mínimo admitido: Con factibilidad cloacal: frente 20 metros, superficie: 600 m²., Sin factibilidad cloacal: Frente 20 metros, superficie 600 m².

2) Lotes internos: Se admitirán únicamente en los Distritos C, D, E y F, y no podrán ser frentistas a arterias de la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes. Los mismos deberán conformar sistemas de las siguientes características:

a) Sistemas de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral.

b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central.

Condiciones: Frente mínimo lote externo: con factibilidad cloacal: 10 metros, sin factibilidad cloacal: 12 metros. **Condiciones:** Superficie mínima lotes (externos e internos): con factibilidad cloacal: 200 m²., sin factibilidad cloacal 300 m². **Condiciones:** Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos o cuatro lotes internos): con factibilidad cloacal: 10 metros, sin factibilidad cloacal: 10 metros. Frente mínimo lote pasillos: condiciones:

a) sistemas de lote interno único con pasillo lateral: con factibilidad cloacal: 1,80 metros, sin factibilidad cloacal: 1,80 metros.

b) Sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral: con factibilidad cloacal: 2,80 metros, sin factibilidad cloacal: 2,80 metros.

c) Sistemas con pasillo central: con factibilidad cloacal: 4,00 metros, sin factibilidad cloacal: 4,00 metros.

Tolerancias. Para los programas de urbanización básica se establece una tolerancia del 2 en frente y superficie en un 10 del total de los lotes. Si la urbanización involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un lote.

4.5.1.2. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN INTEGRAL.

Trazados: Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 8000 m². y Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 8000m². de superficie.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

a) Para Conjuntos Habitacionales: desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal: No se admiten. -Desagües pluviales: NE3 -Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2 - Alumbrado público: NE2 -Pavimentos: NE3.

b) Para otros usos: -Desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1 -Desagües pluviales: NE2 o NE3 (*)

-Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2

-Alumbrado público: NE2 -Pavimentos: NE2 o NE3 (*).

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones mínimas de las parcelas origen y resultantes: Para conjuntos habitacionales las condiciones de la operación se registrarán por lo establecido en las Ordenanzas 5596/93 y 5610/93.

Para otros usos las dimensiones mínimas de la parcela origen y los lotes resultantes serán los siguientes: Parcela origen del emprendimiento: Superficie mínima: 7500m²., Lote mínimo frontero resultante de la subdivisión: parcela frontera: Frente mínimo: 40 metros, Superficie mínima: 2000m².

4.5.1.3. SUBDIVISIÓN SIMPLE.

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

1) Lotes exclusivamente frentistas: El lote mínimo admitido deberá respetar, de acuerdo al Distrito en que la operación quede involucrada, las medidas de frente y superficie mínimas que se especifican para las Urbanizaciones básicas. En esta modalidad no registrará incremento alguno en el tamaño de los lotes proyectados sobre arterias que conformen la red vial jerárquica vigente.

2) Lotes internos: Se admitirán únicamente en los Distritos C, D, E y F y no podrán ser frentistas a arterias que integran la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes. Los mismos deberán conformar sistemas de las siguientes características:

a) Sistema de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral.

b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central. Condiciones: Frente mínimo lote externo: con factibilidad cloacal: 10 metros, sin factibilidad cloacal 12 metros. Condiciones: Superficie mínima lotes (externos e internos) con factibilidad cloacal 140 m². Sin factibilidad cloacal 200m². Condiciones: Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos o cuatro lotes internos), con factibilidad cloacal: 10 metros, sin factibilidad cloacal 10 metros. Condiciones: Frente mínimo lote pasillo:

a) sistemas de lote interno único con pasillo lateral. Con factibilidad cloacal: 1,30 metros, sin factibilidad cloacal 1,30 metros.

b) sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral, con factibilidad cloacal: 2,80 metros, sin factibilidad cloacal 2,80 metros.

c) Sistemas con pasillo central, con factibilidad cloacal 4,00 metros, sin factibilidad cloacal: 4,00 metros.

Requisitos de infraestructura exigibles. En todos los Distritos, las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente origen no supere los 40 metros y su superficie sea menor de 1000 m². no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura, independientemente del tipo y número de lotes que el parcelamiento origine. Cuando las fracciones a dividir tengan un frente de origen mayor de 40 metros o su

superficie se encuentre comprendida entre 1000 m². y 5000 m². será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber:

#Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Desagües Cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE3 o NE2 o NE1 según factibilidad del sector.

En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se involucre la cesión al dominio público de superficie destinadas a completar ensanches de calles existentes o materializar trazas de pasajes interiores a las manzanas, de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma. En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000m². serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado. El requisito cloacal, será NE2 ó NE3 si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal.

Tolerancias: Se establece para el 10 del total de los lotes, una tolerancia del 2 en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación. Se podrán subdividir estas fracciones, únicamente en los Distritos C, D, E y F, de acuerdo a los requisitos generales, formando sistemas de lote frentista y hasta dos lotes internos, siempre que la parcela no sea frentista a arterias de la red vial jerárquica y vigente.

Condiciones: Frente mínimo lote externo: Con factibilidad cloacal: 5,50 metros; sin factibilidad cloacal: 5,50 metros. Superficie mínima lotes (externo e internos) con factibilidad cloacal 140 m².; sin factibilidad cloacal 200 m². Frente mínimo lote pasillo:

a) sistemas de lote interno único con factibilidad cloacal: 1,30 metros; sin factibilidad cloacal: 1,30 metros.

b) Sistemas de dos lotes internos con factibilidad cloacal 2,80 metros; sin factibilidad cloacal 2,80 metros.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación. Las condiciones de la operatoria se regirán según los requisitos generales. En los distritos A, B, C, D, E y F, se podrá subdividir con lotes internos. En los Distritos G1 podrán subdividirse, en lotes exclusivamente frentistas.

d) Subdivisión para ampliación de lotes. Se autorizan en el marco de las condiciones generales establecidos para la operatoria.

e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes.

En los Distritos C, D, E y F, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual la parcela origen y los lotes resultantes respondan a los siguientes condicionamientos:

Superficie máxima de la parcela origen: 2000m².

Factor de Ocupación del suelo (FOS) menor o igual a: 0,60.

Frente mínimo lotes frentistas: 6,50 metros.

Frente mínimo lote pasillo: 2,80 metros. Superficie mínima lotes frentista e internos: 140m².

Índice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operación este involucrada. Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4. No se establecen limitaciones para el número de lotes internos. Los requerimientos de infraestructura serán:

#Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Desagües cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE3.

f) subdivisión de mayores áreas. No se autorizan operaciones de fraccionamiento de mayores áreas que no impliquen un programa de urbanización del predio.

Tolerancias. Para operaciones de subdivisión simple de lotes existentes sin edificación y subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5 en superficie para un solo lote del conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes mínimos establecidos. Esta tolerancia será también aplicable al lote remanente en las operaciones de subdivisión para ampliación de lotes y para el lote sin edificar dentro de las subdivisiones de lotes existentes con edificación.

4.5.2. ZONA II: (ÁREA DE BORDE Y POTENCIAL EXPANSIÓN DE LA PLANTA URBANA)

4.5.2.1. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN BÁSICA:

Trazados: Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 5000m² y de Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 5000m² de superficie. No se aceptarán en este programa los pasajes peatonales, ni las calles o pasajes sin salida, salvo que ellos estén incluidos dentro del trazado oficial vigente.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

-Desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1. -Desagües pluviales: NE2 o NE3 (*)

-Abastecimiento de agua potable y Energía Eléctrica: NE2

-Alumbrado Público: NE2

-Pavimentos: NE2 o NE3 (*). (*)a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

Distritos: E y F (salvo fronteros a red vial jerárquica) Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal frente: 12 metros, superficie: 300m²; sin factibilidad cloacal: frente 15 metros, superficie 400m².

Distritos: G1, G4 y fronteros a red vial jerárquica, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente 20 metros, superficie 600m²; sin factibilidad cloacal: frente 20 metros, superficie 600m².

Distritos: G2 y G3, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal frente 20 metros, superficie 800m²; sin factibilidad cloacal: frente 20 metros, superficie 800m².

Distritos: J1 y J5, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente: 30 metros, superficie 2000m²; sin factibilidad cloacal: frente 30 metros, superficie 2000m².

Distritos: J2, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente 40 metros, superficie 3000m², sin factibilidad cloacal: frente 40 metros, superficie 3000m².

Distritos: J3, lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente 50 metros, superficie 10000m².

2) Lotes internos: En este programa de urbanización básica sólo se admitirán las operaciones con lotes internos en los Distritos E y F que cuenten con desagües a red cloacal oficial y no sean fronteros a la red vial jerárquica vigente. Los mismos deberán conformar sistemas de lote frentista y un lote interno y respetar los siguientes requisitos mínimos:

Condiciones Frente mínimo lote externo: 12 metros; Superficie mínima lotes (externo e interno) 300m², frente mínimo lote pasillo: 1,80 metros.

Tolerancias. Se establece para el 10 del total de los lotes, una tolerancia del 2 en frente y superficie. Si la urbanización involucra menos de 10 lotes de tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

4.5.2.2. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN INTEGRAL.

Trazados: Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 2 para parcelas origen de hasta 10000m² y Nivel de Exigencia 4 para parcelas origen mayores de 10000m² de superficie.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3.

Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

a) Para Conjuntos Habitacionales: Los mismos serán admitidos únicamente en los Distritos F, G1, G2, G3 y G4

-Desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal: no se admiten.

-Desagües pluviales: NE3

-Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2

-Alumbrado Público: NE2

-Pavimentos: NE3.

b) Para otros usos:

-Desagües cloacales: NE3 Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1.

-Desagües pluviales: NE2 o NE3 (*)

-Abastecimiento de agua potable y Energía Eléctrica: NE2. Para áreas sin red de distribución y usos no residenciales: NE1

-Alumbrado Público: NE2

-Pavimentos: NE2 o NE3 (*).

(*)a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones mínimas de las parcelas origen y resultantes: Para conjuntos habitacionales las condiciones de la operación se regirán por lo establecido en las Ordenanzas 5596/93 y 5610/93.

Para otros usos las dimensiones mínimas de la parcela origen y los lotes resultantes serán los siguientes:

Parcela origen del emprendimiento: Superficie mínima: 10.000m², Lote mínimo frontero resultante de la subdivisión: parcela frontera: Frente mínimo 50m.

4.5.2.3. SUBDIVISIÓN SIMPLE.

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

1) Lotes exclusivamente frentistas:

Distrito: E y F, lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente: 10 metros, superficie: 200m², sin factibilidad cloacal: frente: 12 metros, superficie: 300 m².

Distrito: G1 y G4, lote mínimo admitido cloacal: frente: 12 metros, superficie: 300m², sin factibilidad cloacal: frente: 12 metros, superficie: 300m².

Distrito: G2 y G3, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente: 20 metros, superficie: 600m², sin factibilidad cloacal: frente: 20 metros, superficie: 600m².

Distrito: J1 y J5 Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente: 30 metros, superficie: 2000m², sin factibilidad cloacal: frente: 30 metros, superficie: 2000m².

Distrito: J2, lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente 40 metros, superficie: 3000m², sin factibilidad cloacal: frente 40 metros, superficie: 3000m².

Distrito: J3, Lote mínimo admitido con factibilidad cloacal: frente 50 metros, superficie: 10000m², sin factibilidad cloacal: frente: 50 metros, superficie: 10000m².

En los distritos J1, J2, J3 y J5 los lotes en esquina deberán cumplimentar con el requisito de superficie mínima y el frente mínimo sólo en uno de los dos lados (frente). En esta modalidad no regirá incremento alguno en el tamaño de los lotes proyectados sobre arterias que conformen la red vial jerárquica vigente.

2) Lotes internos:

Se admitirán únicamente en los Distritos E y F y no podrán ser frentistas a arterias que integran la red vial jerárquica vigente, ni a pasajes, y siempre y cuando los mismos tengan factibilidad de conexión a red cloacal o colectora de futuro carácter cloacal. Deberán conformar sistemas de las siguientes características: a) Sistemas de lote frentista con hasta dos internos con ingreso por pasillo lateral. b) Sistemas de dos lotes frentistas y hasta cuatro internos con ingreso por pasillo central. Los mismos deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

Condiciones: Frente mínimo lote externo: 10 metros. Superficie mínima lotes (externo e interno): 200 m². Frente mínimo primer lote interno sobre pasillo (para sistemas de dos o cuatro lotes internos): 10 metros. Frente mínimo lote pasillo:

a) Sistemas de lote interno único con pasillo lateral: 1,30 metros.

b) Sistemas de dos lotes internos con pasillo lateral: 2,80 metros.

c) Sistemas con pasillo central: 4,00 metros.

Requisitos e infraestructura exigibles. En todos los Distritos, las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente origen no supere los 40 metros y su superficie sea menor de 1000 m² no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura, independientemente del tipo y número de lotes que el parcelamiento origine. Cuando las fracciones a dividir tengan un frente de origen mayor de 40 metros o su superficie se encuentre comprendida entre 1000 m² y 5000 m² será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber: #Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2; #Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2; #Desagües Cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE3 o NE2 o NE1 según factibilidad del sector. En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se

involucre la cesión al dominio público de superficies destinadas a completar ensanches de calles existentes o materializar trazas de pasajes interiores a las manzanas, de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma. En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000 m2 serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado. El requisito cloacal, será NE2 ó NE3 si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal.

Tolerancias: Se establece para el 10 del total de los lotes, una tolerancia del 2 en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación. En los distritos E y F podrán subdividirse estas fracciones, de acuerdo a los requisitos generales, en sistemas de lote frentista y hasta dos lotes internos, siempre y cuando la parcela no sea frentista a arterias de la red vial jerárquica vigente. Los lotes resultantes deberán cumplimentar con las siguientes condiciones de frente y superficie mínimas: condiciones: Frente mínimo lote externo: con factibilidad cloacal: 5,50 metros, sin factibilidad cloacal: 5,50 metros;

Condiciones: Superficie mínima lotes (externo e internos) con factibilidad cloacal: 140 m2, sin factibilidad cloacal 200m2; Frente Mínimo Lote Pasillo:

a) sistemas de lote interno único con factibilidad cloacal: 1,30 metros, sin factibilidad cloacal 1,30 metros;

b) sistemas de dos lotes internos con factibilidad cloacal: 2,80 metros, sin factibilidad cloacal: 2,80 metros;

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación. Las condiciones de la operatoria se regirán según los requisitos generales. En los Distritos E y F, se podrá subdividir con lotes internos. En los Distritos G1 podrán subdividirse, en lotes exclusivamente frentistas.

d) Subdivisión para ampliación de lotes. Se autorizan en el marco de las condiciones generales establecidos para la operatoria en los conceptos básicos.

e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes. En los Distritos E y F, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual la parcela origen y los lotes resultantes respondan a los siguientes condicionamientos: Superficie máxima de la parcela origen: 2000m2. Factor de Ocupación del suelo (FOS) menor o igual a 0,60. Frente mínimo lotes frentistas: 6,50 metros; frente mínimo lote pasillo: 2,80 metros; Superficie mínima lotes frentista e internos: 140m2; Índice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operación este involucrada. Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4. No se establecen limitaciones para el número de lotes internos. Los requerimientos e infraestructura serán: #Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2; #Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2; #Desagües cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE3.

f) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal. Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial jerárquica. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencia que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado de la presente norma.

- 1.- Desagües cloacales: NE1;
- 2.- Desagües pluviales: NE2(*);
- 3.- Abastecimiento de agua potable: NE2;
- 4.- Energía Eléctrica: NE2; 5.- Alumbrado Público NE2.
- 4.- Pavimento: NE2 (*).

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones de la subdivisión: La superficie mínima de las parcelas resultantes será de treinta mil (30.000 m²) metros cuadrados. El frente mínimo de las mismas no podrá ser inferior a 50 metros.

Tolerancias: Para operaciones de subdivisión simple de lotes existentes sin edificación y subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5 en superficie para un solo lote del conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes mínimos establecidos. Esta tolerancia será también aplicable al lote remanente en las operaciones de subdivisión para ampliación de lotes y para el lote sin edificar dentro de las subdivisiones de lotes existentes con edificación.

Para los programas de subdivisión de mayores áreas se establece una tolerancia del 5 en frente y superficie en un solo lote.

4.5.3. ZONA III: (Área de Integración urbano-Rural)

4.5.3.1. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN BÁSICA:

A los efectos de preservar las condiciones y el valor potencial de las áreas caracterizadas como de integración urbano-rural, la aplicación del Programa de Urbanización Básica (urbanización por división con ocupación y edificación diferida), se admitirá solamente en Zona III 1.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal. Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 4.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requiere en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

- Desagües cloacales: NE3 Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento NE1.

- Desagües pluviales: NE2 o NE3 (*).

- Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2.

- Alumbrado Público: NE2.

- Pavimentos: NE2 o NE3 (*).

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones para los lotes. Lotes exclusivamente frentistas. Con factibilidad de conexión cloacal: Frente mínimo: 30 metros, sin factibilidad de conexión cloacal: 30 metros; con factibilidad de conexión cloacal: superficie mínima: 1200 m², sin factibilidad de conexión cloacal: 1500 m². No se admitirán en el marco de este programa subdivisión con lotes internos.

4.5.3.2. PROGRAMA DE URBANIZACIÓN INTEGRAL.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal. Los trazados y otras áreas a donar se registrarán por los requisitos generales y del Nivel de Exigencia 4.

Requisitos especiales de infraestructura y equipamiento según Niveles de Exigencia (NE). La aprobación de la urbanización queda sujeta al cumplimiento de las condiciones que se requieren en el marco de esta Ordenanza, en el punto 4.3.3. Deberán respetar los NE que se detallan a continuación:

a) Para Conjuntos Habitacionales: Los mismos serán admitidos únicamente en las Subzonas III 1 y III2

- Desagües cloacales: NE3. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal o sin factibilidad cloacal: no se admiten.

- Desagües pluviales: NE3.

- Abastecimiento de agua potable y Energía Eléctrica: NE2.

- Alumbrado Público: NE2.

- Pavimentos: NE3.

b) Para Otros Usos:

- Desagües cloacales: Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2. Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad de cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Provinciales de Santa Fe y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1;

- Desagües pluviales: NE2;

- Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2. Para áreas sin red de distribución y usos no residenciales: NE1;

-Alumbrado Público: NE2;

-Pavimentos: NE1;

Condiciones de la subdivisión: Las presentes disposiciones, que fijan las condiciones de forma, dimensión y localización de las parcelas resultantes de operaciones de urbanización, serán de aplicación en todos los casos, independientemente del destino de uso previsto para las mismas. Las mismas regirán también para las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la promulgación de la presente norma y que no hayan sido subdivididas a esa fecha.

Las condiciones de lotes mínimos resultantes en el caso de Parques Industriales o recreativos (públicos, privados o mixtos), se regirán según lo fijado en el punto 4.2.2.

Se establece, por otra parte, que el lote original sobre el cual se podrán autorizar operaciones de urbanización integral deberá contar con una superficie mínima que, para todas las áreas que integran la zona y todos los usos, no podrá ser inferior a 30000 m².

Las mencionadas disposiciones son establecidas según subzonas y para todos los Distritos en ellas incluidos.

Subzona	Lote mínimo resultante según uso
Zona III 1:	Recreativo residencial: 20m./ 800 m ² Equipamiento y servicios: 50m/5000 m ²
Zona III 2:	Recreativo residencial: 30m/ 1200m ² Equipamientos y servicios: 50m/ 5000m ²
Zona III 3:	Equipamientos y servicios y/o productivos: 100m/ 5000m ²

Parcela o lote interno:

Por las características de los emprendimientos posibles de ser desarrollados en las zonas de integración urbano- rural, queda expresamente prohibida la subdivisión con lotes internos.

Reconversión de trazados urbanos y loteos existentes:

En el caso de nuevos emprendimiento que requieran de operaciones de reurbanización, se admitirá la reconversión de trazados y subdivisión parcelaria existente, siempre que no sea afectada la red viaria básica del sector, en un todo conforme con la Ley Provincial de Catastro 2996.

4.5.3.3. SUBDIVISIÓN SIMPLE

a) Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes:

Las mismas serán admitidas únicamente en la Zona III 1 y dentro de los Distritos Fy G3 respetando para los lotes las condiciones de frente y superficie mínimas que se establecen para esta operatoria.

Condiciones para los lotes.

Lotes exclusivamente frentistas

Con factibilidad de conexión cloacal: Frente mínimo 20 metros, superficie mínima 1000 m²

Sin factibilidad de conexión cloacal: Frente mínimo 20 metros, superficie mínima 1200 m².

En los distritos J los lotes en esquina deberán cumplimentar con el requisitos de superficie mínima y el frente mínimo sólo en una de los dos lados (frentes).

No se admitirán en el marco de este programa subdivisión con lotes internos.

Requisitos de infraestructura exigible:

Las subdivisiones planteadas sobre fracciones cuyo frente de origen no supere los 50 metros y su superficie sea menor de 3000 m² no deberán cumplimentar con servicios de infraestructura.

Cuando las fracciones a dividir tenga un frente de origen mayor de 50 metros o su superficie se encuentre comprendida entre 3000 m² y 5000 m² será exigible cumplimentar con los servicios de carácter domiciliario a saber:

#Agua corriente de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Energía Eléctrica Domiciliaria de acuerdo al Nivel de Exigencia: NE2.

#Desagües cloacales de acuerdo al Nivel de Exigencia NE3 o NE2 o NE1 según factibilidad del sector.

En los casos en que se trate de subdivisiones en las que se involucre la cesión al dominio público de superficies destinadas a completar ensanches de calles existentes de acuerdo al trazado oficial del sector, deberá

cumplimentarse consecuentemente con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado, alumbrado público, veredas, trazados y desagües pluviales de la presente norma.

En aquellos casos en los cuales las parcelas involucradas en la operación cuenten con una superficie origen mayor de 5000 m² serán exigibles, además de los servicios de carácter domiciliario todos aquellos servicios de infraestructura que son exigibles en las operaciones de urbanización básica y que, a juicio de las reparticiones municipales correspondientes puedan cumplimentarse en función del equipamiento con que cuenten las áreas adyacentes a la parcela involucrada, determinación ésta, que será establecida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones en base al asesoramiento precitado.

El requisito cloacal, será NE2 ó NE3 si la red existente de esas características, se encuentra a una distancia menor de 150 metros respecto del límite del terreno más próximo a la red, medidos sobre la línea municipal. En las Zonas III2 y III3 las manzanas o fracciones de manzanas existentes sólo podrán involucrarse en el marco de un programa de subdivisión integral (con edificación simultánea y destino de uso predeterminado) únicamente en los Distritos F y en las condiciones fijadas para dicha operatoria en el inc.e)

Tolerancias: Se establece para el 10 del total de los lotes, una tolerancia del 2 en frente y superficie. Si la subdivisión involucra menos de 10 lotes la tolerancia establecida podrá aplicarse en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes sin edificación. Dado que las operaciones de esta índole involucran la creación de lotes internos, las mismas no se admiten.

c) Subdivisión de lotes existentes con edificación. En los distritos F, se podrá subdividir con lotes frentistas e internos, siempre y cuando todas las parcelas resultantes se encuentren edificadas según las condiciones generales de la operatoria.

d) Subdivisión para ampliación de lotes. En los distritos F se admitirán estas operaciones siempre y cuando la superficie que se preserve para la parcela origen. Se encuentre edificada según las condiciones generales de la operatoria. e) Subdivisión integral de lotes y fracciones de manzanas existentes. En los distritos F de la Subzona III 1, salvo aquellos fronteros a la red vial jerárquica, vigente podrán efectuarse operaciones de subdivisión de lotes y fracciones de manzanas existentes edificados que cuenten con Permiso de Edificación y Final de Obras (no Registro de Edificación) posterior a la sanción de esta Norma y que respondan a un proyecto de edificación simultánea con destino de uso residencial exclusivamente y en el cual se preserven para las parcelas resultantes las condiciones de frente y superficies mínimas que se especifican para esta modalidad y de infraestructura establecidos para los programas de Urbanización Integral.

Parcela origen: Manzanas o fracciones de manzanas conformadas con anterioridad a esta Norma.

Frente mínimo lote frentista: 15 metros.

Superficie mínima lote frentista: 450 m².

Índice mínimo de edificación de acuerdo al Distrito en que la operatoria esté involucrada.

Factibilidad de conexión cloacal en los términos del Art. 4.4.4. No se admiten los lotes internos.

f) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal. Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE).

La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencias que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar con lo establecido por los Artículos referidos a arbolado de la presente norma.

1.-Desagües cloacales: NE1.

2.-Desagües pluviales: NE2 (*)

3.-Abastecimiento de agua potable: NE2.

4.-Energía eléctrica: NE2.

5.-Alumbrado Público: NE2.

6.-Pavimento: NE2(*).

(*) a definir en forma conjunta por las Direcciones de Hidráulica y Emisarios e Ingeniería Vial según el análisis de la infraestructura del entorno y en el marco de la Comisión Técnica de Urbanizaciones.

Condiciones de la subdivisión. La superficie mínima de las parcelas resultantes será de treinta mil (30.000 m²) metros cuadrados. El frente mínimo de las mismas no podrá ser inferior a 50 metros.

Tolerancias. Para las operaciones de subdivisión integral se establece una tolerancia de un 5 en superficie para un solo lote de conjunto. No se admite tolerancia alguna en las dimensiones lineales de los frentes

mínimos establecidos. Para los programas de subdivisión de mayores áreas se establece una tolerancia del 5 en frente y superficie en un solo lote.

4.5.4. ZONA IV: (Área rural):

Resumen: En todos los Distritos involucrados, no se admite la subdivisión en lotes urbanos. En consecuencia no podrán desarrollarse en esta Zona programas de Urbanización Básica ni Integral, y tampoco serán autorizadas subdivisiones de manzanas, fracciones de manzanas o lotes sin edificación que se hallan originado bajo las pautas de anteriores normas de Urbanización.

a) Subdivisión de mayores áreas.

Trazados y áreas a donar al dominio público municipal. Deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes, todo ello según requisitos generales y del Nivel de Exigencia NE 1. No será exigencia la donación de otras áreas al dominio público municipal.

Requisitos especiales de infraestructura según Niveles de Exigencia (NE) La aprobación de las subdivisiones de mayores áreas con destino no urbano en estas Zonas IV, queda sujeta al cumplimiento de las condiciones de provisión de infraestructura y equipamiento con los Niveles de Exigencias que para cada caso se establecen a continuación de acuerdo al punto 4.3.3. Deberán cumplimentar como mínimo con la materialización de los desagües superficiales por las calles de la fracción, construcción de alcantarillas, cruces de zanjas en las esquinas, además de la provisión del arbolado público en las mismas.

- 1.- Desagües cloacales: NE 1;
- 2.- Desagües pluviales: NE 1;
- 3.- Abastecimiento de agua potable: NE 1;
- 4.- Energía eléctrica: NE 1;
- 5.- Alumbrado Público: NE 1;
- 6.- Pavimento: No es requisito obligatorio.

Condiciones de la subdivisión: La superficie mínima de la parcela rural será de cien mil (100.000 m²), metros cuadrados.

Tolerancias: Para los programas de subdivisión de mayores áreas rurales se establece una tolerancia del 5 en. frente y superficie en un solo lote.

b) Subdivisión de lotes existentes con edificación. En los Distritos F (urbanos) que se mantienen dentro de la Zona Rural podrán subdividirse parcelas con lotes frentistas e internos, siempre y cuando todas las parcelas resultantes se encuentren edificadas según las condiciones generales de la operatoria. c) Subdivisión para ampliación de lotes. En los Distritos F (urbanos) que se mantienen dentro de la Zona Rural se admitirán estas operaciones siempre y cuando la superficie que se preserve para la parcela origen se encuentre edificada según las condiciones generales de la operatoria.

4.6. TRÁMITES PARA LA URBANIZACIÓN Y/O SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA. Sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades y exigencias que se establecen en la presente Ordenanza, sólo se considerarán los trámites tendientes a la aprobación de los Anteproyectos y Proyectos de Urbanización y/o Subdivisión que fuesen confeccionados, por profesional competente.

4.6.1. COMISIÓN TÉCNICA DE URBANIZACIÓN. La Comisión Técnica de Urbanización, creada por la Ordenanza 5957/94, será el organismo que actuará en las temáticas atinentes a las operaciones de trazados, urbanización y/o subdivisión de las tierras en el Municipio con arreglo a las disposiciones de la presente Ordenanza y en el marco de los procedimientos establecidos en la misma. La mencionada Comisión entenderá, asimismo, en la evaluación de proyectos de modificación, adecuación y/o actualización de esta normativa, que surjan en su aplicación o de las propuestas que, en tal sentido, generen los entes pertinentes. Entenderá en todo lo que hace a la incorporación de Avenidas, Bulevares, Calles, Caminos, Pasajes Vehiculares y/o Espacios libres públicos, dentro del Trazado Oficial del Municipio; así como sobre sus eventuales modificaciones y también sobre criterios generales de los procesos de urbanización y/o subdivisión del suelo, equipamiento, etc., derivados de los Proyectos Urbanísticos que sean presentados. Este Organismo intervendrá en el análisis de todas las operaciones atinentes a las condicionantes de materialización de las urbanizaciones y/o subdivisiones del suelo, y de la supervización de las especificaciones de los requisitos infraestructurales. La Dirección de Topografía tendrá a su cargo la recepción y evaluación de los respectivos finales de obra otorgados por las oficinas técnicas correspondientes.

Tendrá atribuciones para interpretar la normativa vigente y expedirse en los casos que no se encuadren en alguno de sus puntos, definiendo regímenes de subdivisión alternativos en aquellos Distritos especiales (Reserva, etc.) para los cuales no haya una expresa definición, para lo cual deberá tener en cuenta el destino final de los mismos, su carácter transitorio, los antecedentes de asimilación a otros Distritos y el régimen imperante en su entorno.

Tendrá a su cargo también la modificación periódica de la Red Jerárquica vigente según el análisis de la realidad dinámica del Municipio que surja de las evaluaciones que realiza la Dirección General del Plan Director. Estará constituida por los siguientes integrantes:

1. Un representante de la Dirección Gral. del Plan Director de la Secretaría de Planeamiento.
2. Un representante del Departamento de Urbanizaciones y Trazados de la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Planeamiento.
3. Un representante de la Dirección de Topografía de la Dirección General de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía.
4. Un representante de la Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento de la Secretaría de Obras Públicas.
5. Un representante de la Dirección de Ingeniería Vial de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas de la Secretaría de Obras Públicas.

La Secretaría Técnica de la Comisión, será ejercida por el Departamento de Urbanizaciones y Trazados de la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Planeamiento. En caso de modificaciones en la denominación de las reparticiones involucradas y/o de modificaciones del organigrama municipal, asumirá la representación ante la citada Comisión, un integrante de la unidad de Organización, organismo u oficina por la que sea reemplazada. La Comisión Técnica de Urbanización (CTU) podrá requerir la incorporación transitoria de representantes de otras Dependencias municipales y/u organismos prestadores de servicios públicos, a fines informativos o para un mejor cometido de sus funciones.

La Secretaría Técnica de esta Comisión elevará de considerarlo necesario, en un plazo de treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, un proyecto de modificación de la reglamentación vigente sobre el funcionamiento interno de la misma. Anualmente, teniendo en cuenta el análisis funcional de la misma, esa Secretaría elevará propuestas de modificación de su reglamentación interna a fin de adecuarla a un mejor cumplimiento de sus funciones específicas, propuesta esta que deberá contar con el aval de la mayoría simple de sus miembros.

4.6.2. SUBDIVISIONES CON DESTINO URBANO.

4.6.2.1. Subdivisión de área con donación de calles pendientes, para completar en forma parcial o total manzanas parcialmente conformadas.

4.6.2.1.1. El propietario realizará la solicitud por expediente a presentar ante la Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad, acompañando plano de anteproyecto de subdivisión con deslinde de las áreas a donar.

4.6.2.1.2. El expediente será remitido a la Dirección Gral. de Topografía y Catastro, quién evaluará si la propuesta cumple los requisitos necesarios para su aprobación, en cuanto se refiere a régimen de subdivisión de la tierra, trazado oficial de calles, nomenclatura y la implementación de los servicios de infraestructuras que correspondan a las exigencias establecidas en el apartado. En tal caso dicha repartición procederá a efectuar el Visado Previo del plano presentado.

4.6.2.1.3. Si las superficies de calles a incorporar al dominio municipal no estuvieran libradas al uso público, el propietario deberá efectuar las obras de Desagües pluviales de acuerdo a lo establecido en el punto 4.3. de la presente Ordenanza.

4.6.2.1.4. En caso que los espacios de calles referidos en el inciso 4.6.2.1.3. anterior, se encontraran librados al uso público, el propietario gestionará en forma directa, en la Dirección Gral. de Mantenimiento, la certificación que exprese que los tramos de calles en cuestión se encuentran dentro del Plan de Mantenimiento Municipal.

4.6.2.1.5. El propietario presentará ante la Dirección Gral. de Topografía y Catastro los planos definitivos de la Subdivisión, junto con el acta de recepción de las obras de Desagües pluviales o certificado de la Dirección Gral. de Mantenimiento, según correspondiere.

4.6.2.1.6. Paralelamente, el propietario presentará por expediente ante la Mesa Gral. de Entradas, las Actas de Donación correspondientes en trámite análogo a lo establecido en el punto 4.6.4.8. de la presente Ordenanza.

4.6.2.1.7. Con dictamen favorable de la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos respecto de los requisitos formales de la presentación para la donación de calles, la Dirección Gral. de Topografía y Catastro aprobará los planos del proyecto definitivo, de ajustarse a los mismos a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos. El expediente de donación de calles será elevado para su aceptación por parte del H.C.M. de acuerdo a las disposiciones vigentes.

4.6.2.1.8. Los niveles de exigencia a cumplimentar en las fracciones a subdividir, incluidos aquellos que se efectúen en el marco de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal son:

- a- Agua potable: nivel de exigencia NE2 (según inc.4.3.3.3.)
- b- Energía Eléctrica domiciliaria y Alumbrado Público: nivel de exigencia NE2 (según inc.4.3.3.4.)

c- Gas Natural: deberá cumplir con este requisito en aquellos casos incluidos dentro de lo especificado en el inc. 4.3.3.6. de la presente normativa.

d- Desagües pluviales: se ajustará a lo que establecen los apartados 4.6.2.1.3. y 4.6.2.1.4. y las instrucciones que en cada caso serán dadas por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

e- Desagües cloacales: según factibilidad del sector según instrucciones de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.

4.6.2.2. Subdivisión de área sin donación de calles, dentro de manzanas existentes, ya parcialmente loteadas.

4.6.2.2.1. El propietario presentará un proyecto previo de subdivisión ante la Dirección Gral. de Topografía y Catastro quién dará la Visación Previa, si el proyecto cumple con los requisitos necesarios para su aprobación en cuanto refiera a régimen de subdivisión de la tierra, trazado oficial de calles, nomenclatura y la implementación de los servicios infraestructurales que correspondan a las exigencias que se establecen para las operatorias en cuestión de acuerdo a cada zona y distrito.

4.6.2.2.2. Presentados los planos definitivos y cumplidos los requisitos fijados en esta normativa, la Dirección Gral. de Topografía y Catastro procederá a la Aprobación Definitiva de los mismos, cuando así correspondiese.

4.6.3. SUBDIVISIONES CON DESTINO NO URBANO.

4.6.3.1. El propietario de una fracción que requiera subdividir la misma en mayores áreas, con destino no urbano, (es decir sin conformación de manzanas), deberá efectuar la solicitud mediante expediente ante la Mesa Gral. de Entradas, acompañando un plano de anteproyecto, de acuerdo a las normas habituales para los procedimientos de mensura y subdivisión.

4.6.3.2. El expediente será remitido, para su evaluación, a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización. Dicha Secretaría convocará a la Comisión, la que fijará las condiciones sobre eventuales trazados a materializar en la zona de la operación, la donación de calles o caminos al dominio municipal, si correspondiera para fines de interés público. Asimismo, la Comisión determinará también, los requerimientos básicos de infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el punto 4.3.3. a exigir al propietario, los que como mínimo, estarán constituidos por la apertura, abovedamiento y desagües pluviales y arbolado de las calles o caminos de interés municipal y de los que se exijan para la implementación de los Proyectos Urbanísticos de acuerdo a la zona en que se desarrolle la operación. A los efectos expresados en el presente inciso, se labrará un acta firmada por los miembros de la Comisión, la que pasará a formar parte del expediente. Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar las mismas ante el Intendente Municipal quién decidirá sobre una posible reconsideración.

4.6.3.3. La Secretaría Técnica de la Comisión elevará las actuaciones, a fin de que se proceda de acuerdo a las siguientes alternativas:

a) En caso de no producirse incorporaciones de calles, caminos y/o espacios para fines de interés público al Trazado Oficial del Municipio, ni resultar necesarias donaciones en correspondencia a los citados requerimientos, la Municipalidad, convalidará lo dictaminado por la Comisión. Esto será comunicado al solicitante, requiriéndole a la vez, la presentación del plano de subdivisión definitivo en conformidad con el Trazado Oficial vigente y compatibilizado con la situación física existente, emergente de la mensura correspondiente. Dicho plano, que contará con los elementos de requisitoria habitual en trámites de mensura subdivisión, se presentará en forma directa en la Dirección de Topografía, como es de práctica, previa mediante, legajo éste que será agregado al Expediente origen y, de ajustarse el mismo a las disposiciones vigentes y a lo establecido en el Acta de Comisión dicha repartición procederá a la Visación Definitiva del mismo.

b) En caso de subdivisiones que requieran de la incorporación de nuevas calles, caminos y/o espacios libres públicos al dominio público municipal, se procederá por analogía a lo establecido en el punto 4.6.4., y de acuerdo a los requisitos que se establezcan para la operación. Asimismo, se dará intervención al H. Concejo Municipal a los fines de la sanción de la Ordenanza de Trazados, de corresponder.

c) Sancionada, de ser necesario, la Ordenanza de Trazados y con dictamen favorable de la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos respecto de los requisitos formales de la presentación para la donación de calles, la Dirección Gral. de Topografía y Catastro aprobará los planos del proyecto definitivo, de ajustarse los mismos a la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos. El expediente de donación de calles será elevado para su aceptación por parte del H.C.M., de acuerdo a las disposiciones vigentes.

4.6.4. URBANIZACIÓN EN ÁREAS SIN TRAZADO OFICIAL O CON TRAZADO OFICIAL INCOMPLETO.

4.6.4.1. El propietario de una fracción ubicada en una zona que no cuente con trazado oficial de calles, o que lo cuente en forma incompleta, solicitará mediante expediente ante la Mesa Gral. de Entradas de la

Municipalidad, su determinación, debiendo acompañar planos de "Anteproyecto de Urbanización", acorde a los criterios de esta normativa.

4.6.4.2. El expediente será remitido, para su evaluación a la Comisión Técnica de Urbanización, vía su Secretaría. Dicha Secretaría convocará a la Comisión, la que acordará el trazado oficial que involucra el área de estudio, incluyendo las definiciones, ubicación, tamaño aproximado y dimensiones de la subdivisión, de los espacios libres públicos y de equipamiento a donar en trámite posterior. A los efectos la Comisión labrará un Acta, firmada por sus integrantes, la que pasará a formar parte del Expediente del "Anteproyecto de Urbanización". Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar las misma ante el Intendente Municipal quién decidirá sobre una posible reconsideración.

4.6.4.3. La Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, elevará la propuesta de Trazado, para la aprobación por el H. Concejo Municipal.

4.6.4.4. Promulgada la Ordenanza de Trazado Oficial, la Secretaría Técnica de la Comisión mencionada, comunicará al recurrente lo resuelto. El propietario presentará el plano del "Proyecto de Urbanización" en conformidad con el Trazado Oficial aprobado y compatibilizado con la situación física real, de acuerdo a las TÁREAS de agrimensura. Dicho plano se ajustará a las formas de documentación establecidas en el punto 4.8. de esta Ordenanza, se presentará mediante expediente por Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad y será remitido a la Comisión, para su agregación al expediente de origen.

4.6.4.5. Se convocará a la Comisión Técnica de Urbanización para la evaluación del emprendimiento propuesto y al efecto, se verificarán las dimensiones ajustadas de calles, pasajes, y espacios libres públicos a donar, así como las dimensiones de los futuros lotes resultantes. Se enunciarán los requisitos especiales de infraestructura y equipamiento que deberá proveer el urbanizador, conforme a lo establecido en los puntos 4.2., 4.3., 4.4. y 4.5. de la presente Ordenanza, según corresponda encuadrar la operación. La Comisión labrará acta previa del "Proyecto de Urbanización" firmada por sus miembros.

4.6.4.6. La Secretaría de la Comisión, sellará una copia del "Proyecto de Urbanización" en carácter de **Visación Previa** y la entregará con copia del acta al urbanizador. El expediente madre será remitido a la Dirección de Topografía.

a) Con la copia de la **Visación Previa del Proyecto de Urbanización**, el propietario presentará ante la Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento los planos de relleno y/o nivelación total o parcial, con el proyecto de desagües pluviales y cloacales, (si correspondiere esta última exigencia, y en tal caso según instrucciones de Aguas Provinciales de Santa Fe o Empresa prestataria del servicio), de acuerdo con la normativa en vigencia. Ejecutadas las obras conforme a los proyectos aprobados, el urbanizador gestionará la recepción de las mismas por los Organismos pertinentes, (Dirección Gral. de Hidráulica y Saneamiento y Aguas Provinciales de Santa Fe o la Empresa que preste el servicio).

b) Análogamente, y con copia de la **Visación Previa**, el propietario efectuará tramitaciones similares ante las distintas reparticiones y organismos prestatarios de servicios en forma directa, (Dirección de Ingeniería Vial, Dirección Gral. de Alumbrado Público, Dirección Gral. de Electricidad y Mecánica, Dirección Gral. de Parques y Paseos, Aguas Provinciales de Santa Fe, EPE, etc. y/o toda otra empresa que preste los servicios requeridos), y que correspondan en función de las obras de infraestructura y equipamiento a proveer. Se obtendrán en cada caso los certificados y/o actas de recepción pertinentes.

4.6.4.7. Cumplidas las instancias precedentes y una vez realizadas las obras requeridas, el propietario procederá a agregar las constancias referidas en los expedientes originantes, radicados en la Dirección de Topografía. Dicha documentación se acompañará con los planos definitivos del "Proyecto de Urbanización". La Dirección de Topografía, informará y remitirá la totalidad de la documentación al H. Concejo Municipal para la aceptación de la donación de calles y espacios verdes y/o para equipamiento de manera de posibilitar la Aprobación Definitiva del mismo.

4.6.4.8. Para tramitar la **Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización**, el propietario presentará por expediente las actas de donación de calles y espacios libres públicos, junto a los pertinentes certificados del Registro General de la Propiedad, por medio de Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad quién enviará el expediente a la Dirección Gral. de Asuntos Jurídicos a fin que se dictamine sobre el cumplimiento de las formas legales de las donaciones. Con el dictamen favorable, se remitirán las actuaciones a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, para agregar a los expedientes originales de la operación.

4.6.4.9. En el lapso máximo de dos (2) años, bajo apercibimiento de caducidad de la Visación Previa, el propietario deberá proceder a materializar las calles, pasajes, y espacios libres públicos y a realizar el proyecto y ejecución de las obras correspondientes según los requisitos infraestructurales y de equipamiento exigibles por la presente Ordenanza, y de acuerdo a las indicaciones que se establezcan. La aprobación del plano de urbanización que incluya la subdivisión en lotes, será posterior a la ejecución, por parte del propietario, de la totalidad de los servicios establecidos por el Decreto aprobatorio en el área limitada por las calles públicas que rodean la o las manzanas que se urbanizan. Con respecto a las calles que limitan el área a urbanizar, si las

mismas están donadas en su ancho oficial, las obras se ejecutarán sobre el ancho y luego girado al Cuerpo Legislativo a efectos de perfeccionar el trámite de aceptación de acuerdo a las disposiciones vigentes total y deberán conectarse a las redes existentes de tal manera que se posibilite la efectiva prestación de los servicios. Para el caso en que no exista la donación en su ancho oficial, se exigirán las obras sobre el semiancho, debiendo asegurarse igualmente la efectiva prestación de los servicios.

4.6.4.1.0. En todos los casos y vencido el plazo de dos (2) años, el propietario deberá presentar nuevamente por Expediente ante Mesa Gral. de Entradas Municipal, el que será girado a la Comisión Técnica de Urbanización a fin de establecer instrucciones sobre nuevas exigencias respecto a la dotación de servicios y/o donaciones si correspondiera. Estas condiciones serán evaluadas y requeridas al momento en que se pretenda subdividir y deberá seguirse el trámite de acuerdo a lo estipulado en los incisos 4.6.4.1. al 4.6.4.9. inclusive, de esta Ordenanza.

4.6.5. URBANIZACIÓN EN ÁREAS CON TRAZADO OFICIAL APROBADO.

En caso de urbanizaciones en las que correspondiere, o estuviere pendiente la donación de calles y/o espacios libres públicos, será de aplicación en su totalidad, el procedimiento establecido desde el punto 4.6.4.4. precedente, en adelante.

4.6.6. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA URBANIZACIÓN INTEGRAL CON DESTINO NO RESIDENCIAL. Para el caso de operaciones integrales según lo estipulado en el inciso 4.2.2. para los distintos destinos de uso, se deberá cumplir con lo establecido en esta Ordenanza, respecto de las Condiciones Generales, punto 4.3.1., Condiciones Particulares, punto 4.3.2. y con los Requisitos sobre Infraestructura y Equipamiento, punto 4.3.3. Además se exigirán todas las regulaciones de acuerdo con las disposiciones vigentes del Código Urbano y el Reglamento de Edificación, referidos a los aspectos edilicios de estos programas. En el caso de Conjuntos Habitacionales, se ajustarán a lo dispuesto en la Ordenanza respectiva N° 5596/93 y 5610/93.

4.6.6.1. El urbanizador o entidad proponente del emprendimiento, que quiera realizar una operación dentro de la modalidad de Urbanización Integral, deberá presentar ante Mesa Gral. de Entradas de la Municipalidad, un expediente acompañado de los planos correspondientes a un "Anteproyecto Urbanístico" con detalles suficientes para su evaluación.

4.6.6.2. El expediente será remitido a la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización (ver punto 4.6.1. de la presente), la que convocará a la misma para estudiar, evaluar y compatibilizar la propuesta de acuerdo a toda normativa en vigencia. Se acordará el trazado oficial que involucre al área de la operación, las definiciones de tamaño y ubicación de los espacios libres públicos, calles, equipamientos y donaciones a realizar en trámite posterior, (de acuerdo a lo dispuesto en las condiciones para las zonas, según punto 4.5. de la presente). La Comisión labrará un acta que será firmada por todos sus integrantes, que pasará a formar parte del "Anteproyecto Urbanístico". Si la Comisión denegará la solicitud o no se acordara con los criterios propuestos por la misma, el Urbanizador podrá apelar la misma ante el Intendente Municipal quién decidirá sobre una posible reconsideración.

4.6.6.3. La Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, elevará la propuesta integral para ser aprobada por el H. Concejo Municipal.

4.6.6.4. Promulgada la respectiva Ordenanza de Anteproyecto Urbanístico, que incluirá la referida al Trazado Oficial, la Secretaría de la Comisión Técnica de Urbanización, comunicará al recurrente lo resuelto, para que proceda a presentar el "Proyecto Urbanístico", en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza y compatibilizado con la situación física existente emanada del relevamiento topográfico correspondiente. Los planos y documentación, se ajustarán a lo dispuesto en el punto 4.8. de la presente. Se presentarán mediante expediente a través de Mesa Gral. de Entradas Municipal, quién lo remitirá a la Comisión para ser agregado al expediente de origen.

4.6.6.5. Se convocará a la Comisión Técnica de Urbanización y se procederá análogamente de acuerdo a lo dispuesto en los puntos 4.6.4.5. al 4.6.4.10. inclusive y/o 4.6.5. de la presente.

4.6.6.6. Se deja constancia que tanto la **Visación Previa** como la **Aprobación Definitiva**, se refieren en este caso específico de Urbanización Integral, al **Proyecto Urbanístico**, ya descrito en el punto 4.2.2. de la presente, cualquiera sea el destino de uso previsto. **4.6.6.7.** Con el objetivo de asegurar la ejecución de los planes de viviendas de manera coordinada para que no se produzcan demoras en su tramitación se definen los mecanismos de actuación e instrumentación tendientes a optimizar la gestión. Las partes intervinientes: Municipalidad de Rosario, Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, Servicio Público de la Vivienda o Entidad intermedia interviniente y las Empresas involucradas rubricarán un Acta Acuerdo aceptando los compromisos emergentes del siguiente articulado: 1. Las Empresas presentarán los planos definitivos de mensura y subdivisión donde constará el trazado oficial; Planos de infraestructura: desagües pluviales y cloacales o futuro carácter cloacal según corresponda, agua y pavimento; Planos de anteproyecto del conjunto habitacional a desarrollar y del prototipo individual. 2. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, el Servicio Público de la Vivienda o la Entidad intermedia

involucrada se comprometerá mediante Acta a ceder al Municipio las calles y espacios verdes y/o comunitarios que correspondan. 3. La Municipalidad de Rosario elevará al H.C.M. el proyecto de Ordenanza para que se apruebe el trazado correspondiente y el anteproyecto de urbanización. 4. La Dirección General de Obras Particulares con la documentación mencionada en el punto 1 podrá autorizar el inicio de la obra. 5. La Dirección General de Topografía y Catastro, con las constancias de las obras de infraestructura cumplidas otorgará la visación definitiva de la Mensura y Subdivisión a partir de la aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal.

4.6.7. PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL. Los programas que sean de carácter social y de interés público deberán presentarse por "Anteproyecto Urbanístico" con suficiente detalle, mediante Expediente por Mesa General de Entradas, el que será evaluado en el ámbito de la Comisión Técnica de Urbanización. Los procedimientos a seguir serán los mismos que los indicados en el punto 4.6.6. precedente.

4.7. DOCUMENTACIÓN.

La documentación que acompañará a las presentaciones, (Previas y Definitivas), descriptas en el punto 4.6. serán integradas por nota dirigida al Señor Intendente Municipal, con el sellado de Ordenanza, firmadas por el/los propietarios o por sus representantes con poder para hacerlo y con los elementos que se detallan en los puntos siguientes. La aprobación de planos sólo implica la autorización para la realización de todas las obras requeridas como condición para urbanizar y/o subdividir el suelo, pero no podrá obtenerse la visación final definitiva hasta tanto no se cumplimente con lo especificado en el punto 4.9.

4.8. PRESENTACION PREVIA.

4.8.1. Títulos de propiedad de los terrenos a urbanizar y/o subdividir, en copia autenticada, o un extracto de aquellos extendido por Escribano Público y/o Profesional habilitado.

4.8.2. Los planos que detalle la Comisión Técnica de Urbanización y/u otras oficinas técnicas municipales de conformidad a las instrucciones impartidas por las respectivas oficinas técnicas municipales u organismos prestatarios de los servicios públicos-, deberán estar firmados por profesional habilitado e inscripto en los Consejos o Colegios Profesionales competentes en el ámbito de la Provincia.

4.9. PRESENTACION DEFINITIVA.

Se deberán presentar obligatoriamente, todos los planos y certificados de final de las obras requeridas en la presentación previa.

4.10. EXPEDIENTES INCOMPLETOS.

No se dará curso a expedientes de urbanización o subdivisión, que no estén acompañados de la documentación correspondiente o cuyos planos no se ajusten a lo dispuesto por esta Ordenanza.

4.11. ESCRITURACION DE SUPERFICIES PARA SU INCORPORACION AL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL.

La donación de las superficies de calles y/o espacios verdes públicos y/o comunitarios, se hará mediante acta por cuadruplicado, firmada por el propietario, y autenticada por Escribano Público, la que estará condicionada al cumplimiento previo de los requisitos establecidos como obligatorios en la presente Ordenanza. Aceptada la donación, la Dirección General de Asuntos Jurídicos inscribirá en forma directa en el Registro de la Propiedad de Rosario, el dominio de las superficies donadas.

4.12. APROBACIÓN POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL.

Para todas las Urbanizaciones que impliquen donación de calles y/o espacios públicos, la aprobación pertinente será concedida por el H. Concejo Municipal, una vez cumplimentados todos los requisitos trámite. el film del plano original de urbanización y/o subdivisión la firmará el Sr. Presidente del Cuerpo y será refrendado por el Secretario del H.C.M.

4.13. URBANIZACIONES EN TRÁMITE.

Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta Ordenanza, no posean Aprobación Definitiva, contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos por el Decreto-Ordenanza N° 33337/66 en un todo de acuerdo a lo establecido por el Art. 2° del Decreto N°0053/97 del Departamento Ejecutivo Municipal. Transcurrido el plazo referido, los trámites pendientes deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ordenanza.

4.14. VIGENCIA DE LA VISACIÓN PREVIA.

Para todas las operaciones de urbanización y/o subdivisión del suelo reguladas por esta normativa, contarán con un único e improrrogable plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha de Visación Previa, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos. Transcurrido el plazo referido, los trámites u operaciones pendientes, deberán ajustarse en todos los casos, a las disposiciones que se encuentren vigentes a la fecha. Esta condición tendrá carácter obligatorio, aunque implique cambios significativos en el proyecto original.

4.15. DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MULTAS.

4.15.1. Las oficinas técnicas municipales no aprobarán planos de urbanización o subdivisión del suelo, frente a caminos o calles, aún cuando su incorporación al Trazado Oficial o apertura haya sido dispuesta por la Municipalidad fundado en razones de interés público, hasta tanto el propietario de cumplimiento a las condiciones y requisitos que establece en cada caso la presente Ordenanza.

4.15.2. No se aprobará ninguna subdivisión ni división bajo Régimen de la Propiedad Horizontal, sin el deslinde y donación a la Municipalidad de Rosario de las calles o parte de ellas pertenecientes al trazado oficial que afecten a la fracción. El trámite de esa donación se regirá por las disposiciones del art. 4.6.2.1.6. y 4.6.2.1.7. de esta norma.

4.15.3. Queda terminantemente prohibida la publicidad y venta total o parcial de parcelas sin la inscripción definitiva de los planos en el DEPARTAMENTO TOPOGRAFICO DE LA PROVINCIA, de acuerdo a la presente Ordenanza.

4.15.4. El propietario que publicite, venda o remate, al contado o a plazos, parcelas o lotes en infracción a lo dispuesto en la presente Ordenanza se hará pasible a una multa equivalente al 50 (cincuenta por ciento) del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. En ningún caso la multa a aplicar podrá ser inferior al valor de la tasación municipal correspondiente.

4.15.5. Incorpórase a la presente Ordenanza lo dispuesto en la Ordenanza N° 2838/81, referente a la prohibición de aprobación de planos de propiedad horizontal, permisos de edificación y regularización de obras sin permiso, en fracciones que no hayan cumplimentado con la totalidad de requisitos e instancias establecidos en la misma.

4.15.6. La Dirección Gral. de Topografía y Catastro no dará aprobación final de urbanización y/o subdivisión a ningún plano si existieran deudas de tasas municipales.

4.16. PUBLICIDAD PARA LA VENTA O REMATE DE LOTES:

*En todos los casos de urbanización autorizados de acuerdo a la presente Ordenanza se exigirá, al comenzar la venta o remate de lotes, la colocación en lugares visibles de carteles en los que se consignarán los números de ordenanza y/o Decretos convalidatorios, listado de los requisitos infraestructurales y de equipamiento que deba cumplimentar el urbanizador o los existentes en la fracción. Distrito de afectación urbana indicándose superficie mínima y máxima, altura y calidad de ocupación; nombre, título y matrícula del o los profesional/es interviniente/s; nombre y datos del propietario, martillero o empresa responsable de las ventas. Estos requisitos deberán, con el objeto de proveer de una mayor y eficiente información, cumplirse en los anuncios, afiches o cualquier mecanismo publicitario que se realice con tal motivo. *(TEXTO INCORPORADO POR ORDENANZA N° 7155 DEL 11/04/2001).*

4.17. DEMARCACIÓN DE LA TIERRA URBANIZABLE.

4.17.1. *Cuando la urbanización se encuentre autorizada en cumplimiento de la presente Ordenanza, se dispondrá, antes de iniciarse la venta, sobre un eje medianero de cada lote en intersección con la línea de edificación, de mojones con un ancho o diámetro no inferior a 0,10 m. y una altura no inferior a 0,50 m. sobre nivel del terreno, pintados en color amarillo o naranja, debiendo inscribirse en el mismo, en color negro, el número de gráfico. *(TEXTO INCORPORADO POR ORDENANZA N° 7155 DEL 11/04/2001).*

4.18. ACTO DE VENTA A PLAZO.

4.18.1: *Establécese que en todo acto de venta o remate o plazo de un bien inmueble urbano o suburbano designado como lote, el propietario deberá extender al comprador, dentro de un plazo de quince (15) días a partir de producida la venta, el catastro provisorio o transitorio, el cual permitirá iniciar, cuando el poseedor lo requiera, los trámites para el otorgamiento del cual permitirá iniciar, cuando el poseedor lo requiera, los trámites para el otorgamiento del permiso de edificación. *(TEXTO INCORPORADO POR ORDENANZA N° 7155 DEL 11/04/2001).*

4.18.2: *En la documentación (boleto de compra-venta) que formalice el acto de compraventa, quedará especificado, en forma sobresaliente enmarcada y acompañada de croquis adjunto, el Distrito de Código Urbano que afecta el lote, detallándose servidumbre de jardín si la hubiera, índice mínimo y máximo de superficie edificable (se indicarán los que resulten para el lote), altura y calidad de ocupación. Además se*

*indicará en forma expresa, que para dar inicio a la construcción de una obra edilicia, se debe contar previamente con el proyecto técnico de obra aprobado y permiso de edificación municipal, en cumplimiento con el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario vigente. *(TEXTO INCORPORADO POR ORDENANZA N° 7155 DEL 11/04/2001).*

4.18.3: *La Dirección General de Topografía y Catastro provisorio o transitorio en carácter de posesión transitoria del bien inmueble designado como lote que ocupa. Dicho estado general registral caducará a partir de obtenida la escritura. En caso de que el comprador decida dar de baja a la posesión transitoria, el propietario podrá efectuar la transferencia del lote en las condiciones administrativas apuntadas precedentemente, quedando sujeto al cumplimiento del Reglamento de Edificación vigente. *(TEXTO INCORPORADO POR ORDENANZA N° 7155 DEL 11/04/2001).*

Artículo 4.- Los planos números I (Delimitación de Zonas y Distritos), II (Red vial jerárquica vigente) y Planilla III(Requisitos de infraestructura y loteo según zonas y distritos) y el anexo de "Reglamento de Desagües pluviales y relevamientos planialtimétricos" de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento adjunto a este texto formarán parte integrante e indisoluble de la presente Ordenanza

Artículo 5.- Derógase la Ordenanza N° 5957/94 y todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan a la presente. Ante eventuales diferencias en la delimitación de Distritos, motivados por la nueva zonificación establecida en el Artículo 2° anterior, prevalecerá lo que dispone la presente Ordenanza en el Plano N° I (Delimitación de zonas y distritos) y la Planilla N°

Artículo 6.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M. Sala de Sesiones, 27 de Noviembre de 1997.

ANEXO. REGLAMENTO DE DESAGÜES PLUVIALES Y RELEVAMIENTOS PLANIMETRICOS.

Alcance General. Las presentes normas tienen por objeto complementar los puntos 4.3.3.2. (desagües pluviales) 4.6. (de los trámites) y 4.7 (documentación), en lo referente a los proyectos de desagües pluviales y su posterior ejecución en obra por parte de terceros, como también la confección de los planos de relevamiento planialtimétrico, en los casos de urbanizaciones en particular, y en general de todo legajo técnico que requiera la aprobación de la Dirección de Hidráulica y Emisarios. Esta aprobación tendrá una validez de 6 meses; vencido el mismo, deberán actualizarse los planos presentados, antes de dar comienzo a la obra.-

CAPITULO I - PLANO RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO.

Artículo 1°.- Datos a relevar sobre el terreno.- La nivelación deberá efectuarse en base a replantear sobre el terreno una cuadrícula que será de 50 x 50 m. como máximo, criterio que fijará esta Dirección para cada caso, según las dimensiones y condiciones topográficas del terreno. De existir calles abiertas, los datos a tomar serán como mínimo los que indican en el plano PT-60. En todos los casos, deberá continuarse el relevamiento planialtimétrico fuera de la zona a urbanizar hasta encontrar una adecuada descarga de los desagües pluviales. Asimismo, de existir alcantarillas, deberán indicarse la ubicación, longitud, sección y cotas de fondo de las mismas.- En caso de abrir calles, la nivelación deberá efectuarse antes de la apertura de las mismas.-.

Artículo 2°.- Tolerancia. : Deberá observarse: $T = * 0,04 L$ (en km) donde: L: longitud del tramo nivelado, ida y vuelta.-

Artículo 3.- Vinculación de los puntos acotados. Las cotas deberán referirse a un punto fijo de O.S.N. o de la Municipalidad de Rosario, cuya ubicación y cota podrá recabarla en esta Dirección.-.

Artículo 4.- Puntos fijos. Deberán dejarse perfectamente materializados sobre el terreno puntos fijos de nivelación, pudiendo ser éstos umbrales existentes o mojones de hierro, los que no distarán mas de 200 (doscientos) metros entre sí, medidos sobre líneas de edificación. En el caso de los umbrales, deberá/n constarse el/los números de la/s vivienda/s, debiendo ser perfectamente lisos y estables. El punto a tomar será el medio del umbral y sobre su borde externo. Los mojones puntos fijos de nivelación, como regla general, deberán colocarse en la ubicación correspondiente al mojón esquinero, ejecutado conforma lo indica el plano PT-60 y perfectamente balizado. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, se exigirá como mínimo la colocación de un mojón punto fijo de nivelación por cada manzana a urbanizar

Artículo 5.- Curvas de nivel. Deberán marcarse sobre el plano de nivelación a presentar, curvas de nivel con una equidistancia de 0,20 m. entre sí. Además de éstas y los puntos del terreno natural a levantar sobre el área a urbanizar, deberá prolongarse la cuadrícula en la vecindad, a fin de dar continuidad a las curvas de nivel

fuera de la zona a urbanizar. En caso de encontrar en el terreno una hondonada o loma, la cuadrícula deberá densificarse.

Artículo 6.- Referencias generales. La representación gráfica de todos los elementos intervinientes en el plano se ajustarán a las Referencias Generales que se adjuntan, haciéndolos constar en la carátula del mismo.

Artículo 7. Planos y Escalas. Los planos se dibujarán en escala 1:1000, pudiéndose deformar el ancho de calles transversales, manteniéndose la verdadera longitud entre ejes de calles.

Artículo 8. Presentación del Plano-Normas Generales. El juego de planos a presentar constará original, en papel vegetal o reproducible y 4 (cuatro) copias heliográficas. El/los planos deberán estar sellados al dorso por el Colegio Profesional correspondiente. La carátula deberá responder al plano PT-89, debiendo ser firmada por un profesional habilitado para efectuar esta tarea. Antes de la presentación del legajo definitivo se sugiere realizar un trámite de "visación previa". En el plano deberán marcarse inequívocamente los límites del terreno cuyos desagües deben realizarse. La visación definitiva del plano lo certificarán la firma y sello del Jefe del Departamento Urbanizaciones y la del Director de Hidráulica y Emisarios. En el caso de urbanizaciones que por su área requieran aprobación del Departamento Ejecutivo o del H. Concejo Municipal, del Anteproyecto respectivo, deberá acompañarse copia del Decreto u Ordenanza correspondiente, como así también de los requisitos Especiales a cumplimentar.

CAPITULO II- PROYECTO DE DESAGÜE PLUVIAL- CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL LEGAJOS DE PROYECTO- ESPECIFICACIONES.

Artículo 1º- Alcance. Comprende obras de zanjeo, alcantarillado, tendido de conductos y obras complementarias necesarias para asegurar el correcto escurrimiento de las aguas pluviales en Urbanizaciones que serán ejecutadas por terceros, ya sean estas aguas provenientes del área a urbanizar, o que escurriendo por la misma provengan de zonas aledañas y deban desaguar en terrenos de terceros.

Este desagüe continuará hasta un lugar adecuado a juicio de Dirección de Hidráulica y Emisarios de modo de asegurar un correcto escurrimiento, debiendo, si es necesario, demolerse y reponer alcantarillas y otras obras de arte que no respondan en diámetro y/o cota a tal fin.

Artículo 2.- Ejecución y Presentación del Plano de Proyecto. El plano de Proyecto deberá ser presentado por el Urbanizador, debiendo ser realizado por un Profesional matriculado, con incumbencia para proyectar esta clase de trabajos y con aprobación previa del Plano de Relevamiento Planialtimétrico.

Antes de la presentación del legajo definitivo deberá efectuarse una tramitación de "visación previa" del Proyecto, el que será acompañado por la correspondiente Memoria de Cálculo Hidráulico debiéndose hacer las representaciones que sean necesarias hasta la aprobación del mismo por parte del Departamento Proyectos de la Dirección de Hidráulica y Emisarios.

Luego de aprobado el Proyecto, los planos correspondientes se presentaron en papel vegetal o reproducible y 4 (cuatro) copias heliográficas.

Toda la documentación presentada deberá estar debidamente firmada, sellada y fechada por el/los profesional/es actuantes y tramitada ante el Colegio Profesional correspondiente.

Cumplidos los trámites mencionados precedentemente, el legajo se presentará ante la Dirección de Hidráulica y Emisarios donde será firmado, sellado y fechado por el Jefe del Departamento Proyectos y por el Director de Hidráulica y Emisarios, para tener validez oficial

Artículo 3.- Especificaciones y Planos Tipo de la Dirección de Hidráulica a los que se deberán ajustar. Los Planos de Proyecto de Desagües Pluviales. Todo proyecto de Desagüe Pluvial deberá ajustarse a las Especificaciones de los Pliegos Generales de la Municipalidad de Rosario y a sus planos tipo correspondiente la nomenclatura "MR-D ". Ver capítulo V.

Artículo 4.- Referencias Generales a las que deberán ajustarse los Planos de Proyecto. La representación gráfica de todos los elementos intervinientes en el proyecto de desagües pluviales se ajustarán a las Referencias Generales que constan en las presentes Normas, debiendo figurar en el Plano de Proyecto en el recuadro correspondiente a REFERENCIAS (ver plano PT-89), las que corresponderán a todos y a cada uno de los elementos que figuren en el Proyecto.

Artículo 5.- Especificaciones Generales a tener en cuenta en el Proyecto de Desagües Pluviales.

5-a.- Plano y Escala: Los planos se ejecutarán en escala 1:1000, pudiéndose deformar el ancho de calles transversales y longitudinales, manteniendo la verdadera longitud entre ejes de las mismas.

5-b.- Zanjas.

5-b-I: Pendiente mínima de fondo de zanja: 2 por mil.

5-b-II: Ancho de solera de zanja: MINIMO 0,35m (treinta y cinco centímetros); MAXIMO: 0,50 M.(cincuenta centímetros), altura o profundidad máxima: 0,80 m. (ochenta centímetros), según plano PT-29, dentro del barrio, de lo contrario la zanja se interrumpirá y el escurrimiento continuará entubado debiendo tenerse en cuenta que a su vez la calle deberá contar con las zanjas para el escurrimiento propio. En casos muy particulares deberá consultarse al Departamento de la Dirección de Hidráulica y Emisarios.

5-c.- Alcantarillas (cruce de calzada).

5-c-I: Diámetro Mínimo: 0,40 m.(cuarenta centímetros)debiendo responder al cálculo hidráulico a realizar.

5-c-II: Pendiente: la que resulte de establecer una diferencia no menor de 5 cm. (cinco centímetros) entre extremos de caño proyectado, o bien 5 por mil debiéndose adoptar la mayor que resultare en cada caso.

5-c-III: Tapada mínima para caños sin reforzar: para cañerías de 0,40 m. (cuarenta centímetros) de diámetro; 0,40 m. (cuarenta centímetros); sumándose 10 cm. para cada 10 cm. de aumento de diámetro de cañería. Si no es posible cumplir con el requisito fijado en el párrafo anterior, se usará CRUCE REFORZADO según lo especificado en el plano PT-81 o PT-113 según el caso, siendo ésta la única solución que se aceptará, no permitiéndose en ningún caso la formación de los llamados "lomos de burros", careciendo de validez lo indicado al respecto en el plano MR-D-24.

5-d.- Conexión entre zanja/s alcantarilla y entre zanjas a conducto y a Cámara de Limpieza en Vereda o en Calzada.

5-d-I: La conexión entre zanjas y alcantarilla para cruce de calzada se hará intercalando entre zanjas y alcantarillas MUROS DE GUARDIA CON LOSA CRUCE DE ZANJA según Plano PT-29.

5-d-II: La conexión o transición entre zanja y conducto se hará por medio de una "CAPTACION DE ZANJA" según plano Tipo MR-D-02 de Pliegos Generales.

5-d-III: La conexión o transición entre 2 (dos) zanjas y conducto se hará mediante "CAPTACION DE ZANJA DOBLE", según Plano Tipo PT-80.

5-e.- Conductos: (Resolución de desagüe mediante cañerías).

5-e-I: Pendiente mínima: 3 por mil.

5-e-II: Tapada mínima: 0,80 m. (ochenta centímetros).

5-e-III: Cámaras de Limpieza: En tendidos de cañerías deberá intercalarse una "CAMARA DE LIMPIEZA EN CALZADA" según plano MR-D-11 cuando un tramo sea mayor de 120 m., o bien en cada bocacalle si las distancias entre éstas sea menor que 130 m. En general deberá colocarse una "CAMARA DE LIMPIEZA EN CALZADA" según Plano Tipo MR-D-11 o "CAMARA DE LIMPIEZA EN VEREDA", de acuerdo a Plano Tipo MR-D-08 según corresponda en cada cambio de dirección de tendido.

5-e-IV: Acometida: Los casos de ACOMETIDA de un conducto a otro de mayor diámetro, por ejemplo, un Ramal Secundario, deberá estudiarse en forma particular, debiéndose pedir instrucciones a la Dirección de Hidráulica y Emisarios.

5-e-V: Cañerías a utilizar: En calzada Caño de Hormigón Armado clase a determinar según proyecto, aprobado según Norma IRAM 11503. Los conductos longitudinales deben ser colocados en calzada, salvo casos especiales donde sea imposible cumplimentar tal requisito. Llevarán juntas elastoméricas en los conductos de diámetro igual o menor de 0,60 metros, debiendo responder a la Norma IRAM 13047. Las juntas deberán ejecutarse conforme a lo especificado en Norma IRAM 11503. Caños de asbesto cemento conforme a Normas IRAM 11534 y 11538. Caños de policloruro de vinilo, conforme a Normas IRAM 13325 y 13326. Caños de poliéster reforzado con fibra de vidrio, conforme a Normas IRAM 13432 y ASTM-D-3839. Cuando se decida utilizar los caños designados en b), c) o d), deberá adjuntarse una memoria técnica justificando el espesor de la misma, en base a las condiciones proporcionadas por la Dirección de Hidráulica y Emisarios. Asimismo el urbanizador podrá proponer la utilización de cañerías de otros materiales, no contemplados en el presente articulado, debiendo someter los mismos a la aprobación de la Dirección de Hidráulica y Emisarios

Artículo 6. Puntos de relevamiento que deberán figurar en el Plano de Proyecto. En el Plano de Proyecto deberán constar aquellos puntos del Plano de Relevamiento que sirvan para determinar características propias del proyecto: ej., profundidad de zanjas, estimación de tapadas de alcantarillas y tendidos de cañerías, etc., indicados en número o cantidad tal que resulten inmediatas esas determinaciones. En particular se indicarán en el Plano de Proyecto las cotas de umbrales y/o mojones de hierro que se mencionan en el Art. 4°.

Artículo 7.-Servidumbre de Paso. En caso de presentarse una servidumbre de paso para atravesar con zanjeo o conducto de predios contiguos del área a urbanizar, estos deberán realizarse, de ser posible, a través de superficies destinadas a futuras calles públicas o espacios libres públicos.

Previo a la Recepción Definitiva de la obra, dicha servidumbre deberá elevarse al rango de Escritura Pública, para lo cual deberá confeccionarse el correspondiente plano de mensura.

La "SERVIDUMBRE DE PASO" tendrá un ancho mínimo de 6 m. (seis) metros, debiendo quedar la zanja o conducto a un lado dentro de esta franja, delimitando así un camino auxiliar paralelo para permitir realizar tareas de mantenimiento, debiéndose resguardar todos los aspectos legales pertinentes.

A tal fin, deberá darse intervención a las Direcciones Generales de Topografía y Catastro y de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Rosario a los efectos de sus respectivas competencias, antes de efectuar la Recepción Definitiva de la obra por parte de esta Dirección.

CAPITULO III - INICIACIÓN, EJECUCIÓN, CONTRALOR Y RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Artículo 1.- Iniciación y contralor de los Trabajos. Para la iniciación de los trabajos será imprescindible contar con la Documentación Técnica debidamente aprobada según se especifica en el artículo 2° del CAPITULO II, comunicando fehacientemente con una antelación de 5 (cinco) días hábiles la fecha de iniciación correspondiente a la Dirección de Inspección de Obras Hidráulicas.

Los trabajos que se ejecutaren sin contar con planos de Proyecto aprobados serán de responsabilidad absoluta de los Terceros que los lleven a cabo, pudiendo la Dirección de Inspección de Obras Hidráulicas exigir la restitución del terreno en las condiciones originales en que se encontraba según el plano de Relevamiento aprobado e inspecciones realizadas antes del comienzo de los trabajos, así como la demolición de obras de arte ejecutadas que no se ajustaren a lo indicado en Planos de Proyecto, remoción de cañerías tendidas que no respondieren a las condiciones de Proyecto, o que no fueren controladas en su etapa de tendido, sin inspección de tomado todo trabajo que asegure una correcta ejecución y condiciones normales de funcionamiento.

Artículo 2.- Representante técnico del urbanizador. Todo propietario que inicie una obra de desagües pluviales para urbanización, deberá presentar por nota ante la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, la designación de su representante técnico, que deberá ser un profesional con título habilitante para este tipo de tareas y mantener al día la matrícula en su Colegio Profesional.

El representante técnico será la única persona habilitada para efectuar solicitudes de inspección ante la Dirección de Inspección de Obras Hidráulicas, así como toda consulta o propuesta de modificación de proyecto.

Artículo 3.- Solicitud de Inspección de Etapas de Trabajo o de Recepción Final. El representante deberá presentar por escrito la solicitud de inspección de trabajos, a través de Notas de Pedidos, particularmente aquellos que quedaran ocultos o enterrados; por ejemplo, alcantarillas de cruces de calzadas, conductos, etc., en el momento en que el representante técnico considere que el o los trabajos están concluidos y en condiciones de ser inspeccionados antes de ser tapados. Durante la ejecución de los trabajos también se podrán solicitar inspecciones parciales de otros tipos de obra a juicio del representante técnico.

Los pedidos de solicitud de Inspección y los respectivos informes, a través de Ordenes de Servicios de la Dirección de Inspección de Obras Hidráulicas, constarán en el correspondiente Expediente

Artículo 4.- Recepción de los Trabajos. La recepción de los trabajos por parte de la Dirección de Inspección de Obras Hidráulicas se efectuará cuando se encuentren totalmente terminados a entera satisfacción de la misma, labrándose a tal fin el Acta de Recepción correspondiente.

Cuando la obra ejecutada no respondiere al Proyecto por modificaciones aprobadas oportunamente por la Dirección de Hidráulica y Emisarios, se presentará un Plano Conforme a Obra, el que deberá contar con la aprobación de dicha Dirección.

El o los Planos conformes a obra deberán presentarse en original (reproducibile) y cuatro copias y su respectivo diskette, desarrollado en AutoCad versión 12 de ser exigido por la Dirección de Hidráulica y Emisarios. Este trámite deberá cumplimentarse antes de labrarse el Acta de Recepción.

Artículo 5.- Condiciones Generales Complementarias a tener en cuenta en la Etapa de Ejecución.

4-a) Las manzanas creadas o a crear, deberán dejarse perfectamente llanas, siguiendo la pendiente general del área, no debiendo quedar depresiones ni elevaciones localizadas.

4-b) La tierra proveniente de excavación de zanjas o perfilados de calles, deberá distribuirse en los terrenos correspondientes a la Urbanización.

4-c) Las zanjas deberán excavar por medios manuales. Si se excavan por medios mecánicos deberá usarse el equipo correspondiente que permita obtener la sección fijada en el Plano Tipo PT-29. Queda expresamente prohibido el uso de motoniveladora para excavación de zanjas.

4-d) Los ejes de las calles a nivelar deberán tener una cota 5 cm. (cinco centímetros) por debajo de la cota de los terrenos fronteros que estén sobre un mismo perfil transversal.

4-e) Todas aquellas situaciones que surjan de la ejecución en general, no contempladas en el presente Reglamento, deberán regirse por lo especificado en el Pliego de Condiciones Generales, Especificaciones Técnicas y planos Tipo (Edición en vigencia) de la Municipalidad de Rosario. Nota: El presente listado no es taxativo, debiéndose, en casos particulares o puntuales, consultar a la Dirección de Hidráulica y Emisarios.

CAPITULO IV - CALCULO HIDRÁULICO.

Artículo 1.- Método de cálculo de Aporte Hídrico. Para el cálculo del caudal máximo que conducirá cada tramo del sistema de desagües pluviales, se aplicará el "Método Racional" o "Método Cinemático". $Q = A \times q \times I / 360$ dónde: A: área del aporte en Ha. (propia más acumulada). Q: caudal en m³/seg. q: coeficiente de escorrentía (adimensional). I: intensidad de lluvia de proyecto en mm./hora.

Artículo 2.- Coeficiente de escorrentía. Para el cálculo se adoptará el coeficiente de escorrentía que resulta de la consideración del uso de la tierra que surja de lo especificado en la Ordenanza de Urbanizaciones vigente, determinándose en cada caso un coeficiente de escorrentía ponderado teniendo en cuenta porcentajes de lote ocupado por edificación y jardín, existencia u obligatoriedad de espacios verdes de uso colectivo, debiendo considerarse siempre en todos los casos las calles como pavimentadas dentro del proyecto de urbanización.

Artículo 3.- Intensidad de lluvia de proyecto. Será lo que resulte para una recurrencia NO MENOR DE CUATRO AÑOS; acorde con la recurrencia que fuera considerada para el diseño del conducto receptor, si el desagüe del área a urbanizar se produce por un colector ya existente. En tales condiciones deberá determinarse la intensidad de lluvia de proyecto utilizando las curvas de DURACION-INTENSIDAD-FRECUENCIA, elaboradas por la Facultad de Ingeniería y Agrimensura de U.N.R., disponibles en la Dirección de Hidráulica y Emisarios

Artículo 4.- Dimensionamiento de cada tramo de zanja o conducto. Cada tramo de zanja o conducto cuya ubicación, longitud y superficie tributaria figurará en la "Planilla de Cálculo Hidráulico" que integra el presente Reglamento, se dimensionará según la fórmula de Manning: $Q = S \times R \times i / n$. donde: Q= caudal en m³/seg.; S= sección de conducto circular o zanja en m²; R= radio hidráulico en m.; i= pendiente en mm/m.; n= coeficiente de rugosidad, depende de la naturaleza de la superficie y su estado.

Artículo 5. Consideraciones adicionales. Dado que las urbanizaciones alteran las condiciones de escurrimiento, incrementando el caudal efluente, el urbanizador deberá proponer un sistema de regulación de caudales a efectos de mantener las condiciones preexistentes en cuanto a los caudales máximos a erogar. La existencia de la implementación de tal sistema será evaluado por la Dirección de Hidráulica y Emisarios dependiendo de la magnitud de la urbanización y de la infraestructura existente.

El proyecto y el lugar de ubicación deberá contar con la aprobación de la Dirección de Hidráulica y Emisarios quién fijará además la recurrencia a tener en cuenta en función de la red de drenaje existente.

CAPITULO V- PLANOS QUE INTEGRAN LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN:

Complementariamente a lo especificado en el Art. 3º, Capítulo II del presente Reglamento se proporciona el listado de Planos que integran esta Documentación, cuya utilización será imprescindible para la realización de todo Proyecto de Desagüe Pluvial correspondiente a una Urbanización. Esta nómina de planos no es taxativa, debiéndose en casos especiales o particulares solicitar los planos y/o instrucciones pertinentes a la Dirección de Hidráulica y Emisarios, así como toda consulta.

I) Planos correspondientes a los Pliegos Generales de la Municipalidad de Rosario. Serie MR-D:
MR-D-02 "Captación de zanja";
MR-D-08 "Cámara de Limpieza en Vereda";
MR-D-11 "Cámara de Limpieza en Calzada";
MR-D-23 "Tapa circular con marco para Boca de Registro de Hierro Fundido (para utilizar lo especificado para VEREDA. Para CALZADA se utilizará lo especificado en el plano PT-90).

II) Planos Tipo de la Dirección de Hidráulica y Emisarios - Serie PT:

PT-28 "Losa Cruce de Zanja";
PT-29 "Muro de Guardia con Losa Cruce de Zanja";

PT-60 "Modelo de Nivelación";
PT-80 "Captación de Zanja Doble";
PT-81 "Conductos Reforzados (Secciones Circular y Rectangular";
PT-83 "Alcantarilla Tipo para acceso a propiedades";
PT-89 Modelo de Carátula para presentar Urbanizaciones;
PT-90 Marco y Tapa para Boca de Registro de Calzada con Detalle de Sujeción.

III) Planos Especiales:

PT-97 Planilla de Cálculo Hidráulico para Escurrimiento en Zanjas.
PT-96 Modelo de Plano de Proyecto. Planillas de Símbologías.

CAPITULO VI

Artículo 1.- Modificaciones que pudieren surgir “a posteriori” de la publicación de la presente documentación.

El presente “Reglamento de Desagües Pluviales y Relevamientos Planialtimétricos” puede ser susceptible de sufrir modificaciones y/o ampliaciones posteriores a su publicación.

Por tal motivo, todo Urbanizador, poseedor o adquirente del mismo, antes de la iniciación de todo trámite de urbanización deberá recabar en la Dirección de Hidráulica y Emisarios, información sobre posibles modificaciones que pudieran haberse producido en el mismo.

DECRETO N° 1542/2000 DE BARRIOS PRIVADOS
de la ciudad de Rosario

Rosario, CUNA DE LA BANDEERA, 26 de julio del 2000.

VISTO:

El artículo 3° inc. 4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 que establece los Programas por Convenio Urbanístico en el ámbito de la ciudad de Rosario, encomendando al Departamento Ejecutivo la elaboración de la reglamentación pertinente a los fines de contar con una normativa acorde a los requerimientos demandados, entre otros, por quienes proponen la construcción de barrios privados; y

CONSIDERANDO:

Que el ordenamiento territorial establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones a través de la clasificación del suelo permite este tipo de emprendimientos sin generar conflictos urbanos en los sitios posibles de localización, respetando condiciones básicas de accesibilidad y de ordenamiento funcional;

Que es una realidad insoslayable receptada por los ordenamientos jurídicos provinciales y locales, la existencia y desarrollo de tales urbanizaciones como respuesta a una demanda social de nuevas formas de convivencia urbana, con la generación de emprendimientos de alta significación económica y de ocupación del suelo, que requieren de una adecuada reglamentación a los fines de compatibilizar los mismos con el sistema tradicional de inmuebles residenciales y/o de otros usos, a los efectos de no alterar el desarrollo urbano de la ciudad y/o contemplar los requerimientos generales de la comunidad;

Que este tipo de urbanizaciones es considerado como una tipología urbana diferenciada de los conjuntos habitacionales, debiendo ser interpretados por sus características como conjuntos y/o barrios privados, y contemplar su reglamentación las distintas restricciones al dominio con tal finalidad, sin avanzar sobre la forma de adquisición y/o disposición del dominio, materia de derecho de fondo, y que ha dado origen a distintas posiciones doctrinarias sin existir aún una normativa específica.

Por todo ello, en usos de sus atribuciones,

EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA

Art. 1°.- Reglaméntase el Artículo 3° Punto 4.2.4 de la Ordenanza N° 6.492/97 referido a convenios urbanísticos en suelo urbanizable, en cuanto el mismo implique el pedido de permiso de construcción de barrios privados dentro de las zonas urbanizables con tales emprendimientos.

Art. 2°.- A los fines de la presente reglamentación se entiende por barrios privados los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituya con tal efecto.

Art. 3°: A los fines de su autorización, deberán cumplimentar las siguientes condiciones básicas:

1.- Su localización deberá resultar compatible con la Ordenanza N° 6.492/97, pudiéndose en consecuencia localizar en las “zonas de borde y potencial expansión” (Zona II 1, II 2 sólo frente al Arroyo Ludueña y II 3) y en “zonas de integración urbano rural” (Zona III 1 y III 2), quedando supeditada su aprobación a que los mismos no provoquen y/o puedan provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollo urbanos, lo cual lo determinará el Departamento Ejecutivo en cada pedido de autorización.

2.- Deberá urbanizarse en forma completa la fracción que constituya el objeto del programa, debiendo realizarse las obras complementarias que se establezcan en las normas en vigencia o las que para cada emprendimiento consideren necesarias y/o convenientes las oficinas técnicas competentes.

3.- Deberá preverse y demostrarse su integración con el entorno urbano en materia de accesos viales, de servicios generales de infraestructura- según los niveles de exigencia de la Ordenanza N° 6.492/97-,

teniendo en cuenta las normas que rijan al momento de su solicitud y/o aprobación, pudiendo las oficinas técnicas competentes requerir condiciones suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento, para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, y la continuidad de la trama urbana, circulatoria vial, y de las redes de servicios e infraestructura esenciales. Se garantizará, en consecuencia, la continuidad de la trama urbana y circulatoria, en lo relacionado a la preservación de la Red Vial Jerárquica establecida en la Ordenanza N° 6.492/97 y lo dispuesto por la Ordenanza N° 4.766/89 “Normas Urbanísticas Particulares para el trazado Oficial de la Ciudad de Rosario, en área de potencial expansión”, así como también de aquellas nuevas arterias que puedan crearse, a fin de lograr estos objetivos.

4.- Deberá preverse como mínimo dos accesos-egresos con salidas a diferentes calles públicas, pudiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.

5.- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente (tejido, reja, cerco natural, etc.) y de altura no mayor a un metro con ochenta centímetros (1,80), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones de la Dirección General de Parque y Paseos.

6.- Se garantizará que los organismos del Estado, en ejercicio de su poder de policía, así como las empresas concesionarias y/o prestatarias de servicios esenciales, tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.

7.- Deberá donarse al Municipio las calles perimetrales a la urbanización y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica- incorporadas o no al trazado oficial- que garanticen la continuidad de la trama urbana y las superficies correspondientes a áreas verdes y equipamientos conforme a lo dispuesto y con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 6.492/97, calculándose a tal efecto para espacios verdes y equipamiento los porcentajes del 10% y 5% sobre el remanente que surja de restar a la parcela original las superficies de calles públicas. Las áreas verdes y/o áreas de equipamiento a donar, se ubicarán fuera del perímetro del emprendimiento y serán de libre acceso o bien, podrá exigirse, que se realicen en otra zona más conveniente a los intereses urbanísticos y/o de la comunidad, en cuyo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a los valores y forma de tasación que determine la reglamentación de la Ordenanza N° 6493/97 “Banco de Tierras”, con el cargo de ser destinado a programas de interés municipal. La aceptación de la donación, se hará efectiva a través del H.C.M., en el momento de la aprobación definitiva de la urbanización.

Art. 4°.- Para la materialización de los proyectos los mismos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Superficie mínima y máxima de emprendimiento: 5 y 50 has respectivamente.

b) Índices de ocupación: F.O.S. 0,33/ F.O.T. 0,60.

c) Red de circulación interna- ancho mínimo: 10 metros.

d) Retiro de la edificación:

- Desde todas las áreas de circulación interna y calles públicas: 5 metros.

- Desde ejes medianeros o límite entre unidades (PH): 3 metros.

e) Dimensiones mínimas de la parcela destinada a vivienda:

- Zonas II: 800 m² de superficie

- Zonas III: 1200 m² de superficie

De adoptarse el régimen de propiedad horizontal como organización jurídica del emprendimiento, el frente mínimo referirá al segmento divisorio entre cada unidad y las áreas de circulación interna y/o calles públicas colindantes. En cuanto a la superficie mínima referirá al área del polígono cerrado que delimita la unidad en planta baja, que será igual o mayor a la parcela mínima exigida en el cuadro.

f) Tipología de lote o parcela de propiedad horizontal exclusivamente frentista a la red de circulación interna.

g) Densidad neta máxima de unidades de vivienda por hectárea: Zona II: 12 y Zona III:8.

Art. 5°.- El trámite para la aprobación del emprendimiento será el que se detalla a continuación:

a) Se iniciará mediante expediente ante Mesa General de Entradas, acompañando la documentación exigida en el artículo 6° del presente. Recibida la solicitud por la Secretaría de Planeamiento Urbano, la remitirá a la Comisión Técnica de Urbanización, la que en un plazo máximo de treinta días deberá analizar la propuesta, y si ésta reúne todas las condiciones exigidas en las normas en vigencia aconsejará a la Secretaría el otorgamiento de la aptitud urbanística o el rechazo de la misma.

b) Otorgada la aptitud urbanística, el peticionante deberá acreditar la titularidad del inmueble mediante título de propiedad en original y copia certificada y certificado expedido por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, e informe previo sobre libre inhibición de sus titulares, embargo y/o hipotecas, actualizados a la fecha de presentación, y libre deuda del impuesto inmobiliario y de la tasa general de alumbrado, barrido y

limpieza de los inmuebles afectados y confeccionará los planos definitivos del proyecto de urbanización, de los servicios requeridos y reglamento previsto en el Art. 6º, para ser agregados al expediente.

c) Previa verificación de los mismos, la C.T.U. confeccionará el anteproyecto de ordenanza de trazados. Una vez aprobado el trazado oficial, adjuntará las actas de donación que correspondan, para su remisión al Honorable Consejo Municipal. Una vez sancionada la Ordenanza de Urbanización y aceptada la donación/es por el Honorable Consejo Municipal el urbanizador podrá iniciar la ejecución de las obras de infraestructura, previa aprobación de los proyectos respectivos por las oficinas técnicas competentes. El expediente de solicitud de la aprobación de la urbanización será reservado en la C.T.U. hasta la finalización de las obras.

d) Aprobada la urbanización podrá gestionarse ante la Dirección General de Obras Particulares una visación previa para el permiso de edificación del proyecto edilicio, el que deberá responder a los requisitos exigidos en el Art. 4º y cumplimentar con el Código de Edificación para la zona. La aprobación de la urbanización mediante la ordenanza respectiva deberá prever el inicio de las obras de infraestructura en un plazo no mayor a 120 días desde la promulgación de la misma, pudiendo prorrogarse dicho plazo por un período igual y por única vez mediante resolución de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en el supuesto de existir motivos fundados y previa intervención de la C.T.U. aconsejando dicha prórroga. Vencido dicho plazo perderá vigencia la aprobación de la Urbanización y se archivará todo lo actuado. El plazo máximo para la terminación integral de las obras de infraestructura no podrá exceder de los tres años contados a partir de la fecha de su aprobación, en cuyo caso la Dirección General de Obras Particulares no otorgará a partir de esa fecha nuevos permisos de edificación.

e) Finalizadas las obras de infraestructura y aprobadas mediante certificados de recepción por las reparticiones municipales competentes, se remitirá el expediente a la Dirección General de Topografía y Catastro para la aprobación de la mensura y división, de acuerdo al régimen adoptado para el parcelamiento.

Art. 6º.- La documentación a presentar junto con la solicitud de la aprobación de la urbanización a que hace referencia el artículo anterior, será la siguiente:

1.- Anteproyecto:

a) Constancia instrumental por parte del peticionante, suficiente a criterio municipal, que acredite que el mismo se encuentra jurídicamente habilitado para la iniciación del presente trámite de urbanización, ya sea por poder especial otorgado por el titular o titulares de los inmuebles involucrados, o mediante cualquier otra forma jurídica válida que le permita asumir las responsabilidades derivadas del pedido de urbanización.

b) Plano general y del entorno, donde se visualice la trama circulatoria y urbanizaciones colindantes.

c) Propuesta del sistema circulatorio que posibilite los desplazamientos internos y la conexión del fraccionamiento con al red vial pavimentada (según niveles de exigencia establecidos en la Ordenanza N° 6492/97).

d) Propuesta de subdivisión con anchos de calles, superficies, formas y cantidad de lotes o unidades funcionales. Balance de superficie con indicación de los porcentajes para cada tipo de espacios y destino de los mismos.

e) Propuesta de la red de servicios: anteproyecto de agua corriente, desagües cloacales, pluviales y de energía eléctrica de distribución domiciliar e iluminación de las áreas comunes, aprobados por las empresas prestatarias de los respectivos servicios y previsión del sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo, olores, proliferación de roedores, enfermedades, etc.)

f) Certificado de aptitud hidráulica y de Aguas Provinciales de Santa Fe sobre el suministro y calidad de agua y disposición de líquidos cloacales.

g) Propuesta de forestación y pavimentación de los accesos exteriores y circulación interiores. Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.

h) Se deberán respetar aquellos hechos naturales que a criterio de la Municipalidad posean un valor paisajístico que aporte un aspecto de particular significado al lugar.

2.- Memoria Técnica:

a) Ubicación del barrio con relación al centro urbano. Características generales.

b) Régimen legal y de dominio adoptado.

c) Densidad bruta y neta residencial.

d) Equipamiento general previsto.

3) Reglamento:

Reglamento urbanístico y de edificación a que deberán ajustarse los edificios a construir, así como otras normas particulares a las que se someten las construcciones del barrio, para obtener la tipología edilicia que se propone. Estos requisitos deberán expresarse bajo la forma de una normativa particularizada que fije las condiciones edilicias y áreas de ocupación (índices máximos y mínimos de edificación y de ocupación del

suelo), las regulaciones de construcción del emprendimiento (líneas de edificación, retranqueos, alturas máximas y mínimas permitidas, etc.), características arquitectónicas y tipologías residenciales.

Art. 7º.- Insértese, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.

**TEXTO UNIFICADO DE LAS ORDENANZAS N° 181/00 y su modificatoria N° 190/00
de Funes (Provincia de Santa Fe)**

VISTO la Ordenanza N° 190/00 del 23 de agosto de 2000 mediante la cual este Honorable Concejo introduce modificaciones a la Ordenanza N°181/00, “Barrios Cerrados”, luego de haber rechazado el VETO PARCIAL impuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal a la misma.

Que en el Artículo N°4 de la mencionada Ordenanza N° 190/00 se dispone la redacción integral de esa Ordenanza sobre BARRIOS CERRADOS, luego de que sea promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

CONSIDERANDO que al día de la fecha, la Ordenanza 181/00 y su modificatoria, la Ordenanza 190/00, se encuentran en plena vigencia.

Por ello se procede a unificar sus textos.

TEXTO UNIFICADO DE LAS ORDENANZAS N° 181/00 y su modificatoria N° 190/00

Artículo 1°.- Se entiende por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Artículo 2°.- Los emprendimientos de barrios cerrados deberán reunir las siguientes características básicas:

A 2)-Estar localizados en áreas urbanas y/o urbanizables entendiéndose como área urbanizable el suelo apto para ser urbanizado. Este tipo de suelo queda vinculado a la aplicación de las políticas generales de consolidación de las unidades existentes y a las de completamiento y crecimiento por extensión de la planta urbana.-

B 2)- Deberán tener una superficie mínima de 2 hectáreas y una superficie máxima de 35 hectáreas. Las superficies máximas solo podrán aumentarse mediante el previo dictado de Ordenanza donde se justifique la excepción.-

C 2)-Deberán preverse, como mínimo, dos accesos – egresos, debiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.

D 2)-El cerramiento del perímetro deberá ser transparente – tejido, reja, cerco transparente, ect.- ; su altura no mayor a tres metros, no pudiendo realizarse mediante muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea Municipal, debiéndose forestar todo el perímetro siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones técnicas sugeridas por el área municipal de parques y paseos.-

E 2)- Los porcentajes de tierra a donar al municipio para uso de espacios verdes serán del 8 % (ocho por ciento) y del 4% (cuatro por ciento) para reserva fiscal, los que deberán cederse y se ubicarán fuera del perímetro de los emprendimientos o bien podrá exigirse a que se realicen en otras zonas mas convenientes para los intereses urbanísticos y/o de la comunidad en cuyo caso el urbanizador deberá donar de acuerdo a la valuación y formas de tasación que determinen el Fondo Municipal de Tierras ó el Honorable Concejo Municipal; en el caso que a la fecha de requerirse la valuación y forma de tasación el Fondo no se encuentre constituido.

Establécese asimismo, la obligación de asignar dentro del perímetro del emprendimiento un mínimo del 6% (seis por ciento) de tierra para el uso de espacios verdes y/o esparcimiento..

F 2)-Un sector destinado a las áreas parcelarias dónde serán construídas las viviendas destinadas al uso privativo de los titulares de las mismas.

G 2)- Deberá respetar la traza de los ejes regionales y someterse a las exigencias que el HCM, determine sobre las arterias primarias y calles perimetrales. La red de circulación interna deberá tener un ancho mínimo 10 metros y, para el caso de calles sin salidas, (Cul de Sac) deberán tener un diámetro mínimo de 20 metros.-

H 2) Las dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a viviendas serán de 1000 (mil) metros cuadrados de superficie, con una tolerancia en menos del 20% (veinte por ciento).-

I 2) - Índice edilicio

F.O.T. máximo 0.50

F.O.S. máximo 0.30

F.O.T. mínimo 0.10

F.O.S. mínimo 0.10

J 2)- Altura de edificación: planta baja y un piso (máxima 9 metros).

K 2)- Retiro de la edificación desde todas las áreas de circulación interna y de calles públicas: 4 metros; desde ejes medianeros 2 metros.

L 2)- Se garantizará que los organismos del estado en ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.

LL 2)- El área de uso común y el área de viviendas deberán guardar una mutua e indisoluble relación, no pudiendo enajenarse en forma independiente.

M 2)- Se deberá establecer un régimen de organización que determine responsabilidad por su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales ya sea por parte de los titulares futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

Artículo 3º.- Todo emprendimiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

A 3)- Tener un nivel de aptitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones o anegamientos.

B 3)- Deberá contar con la provisión de agua potable, ya sea por la extensión de la red existente o bien proveniente de la napa potable (cualitativo – cuantitativo), en relación a la cantidad de usuarios prevista otorgada por el organismo competente.

C 3)- Deberá suministrar energía eléctrica, gas por redes, servicio de telecomunicación y televisión por cable .

D 3)- Sistema de evacuación de las aguas pluviales y de los líquidos cloacales indicando el tratamiento que dará a estos últimos.

E 3)- Servicios de recolección de los residuos.

Artículo 4º.- Si el o los terrenos sobre los cuales se asentará el complejo urbanístico fuesen adyacentes a rutas ferrocarriles, canales, arroyos o lagunas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A 4)- En ambos márgenes de las trazas de las rutas nacionales o provinciales, se dejará una franja de 10 metros para el trazado de una calle colectora de modo de evitar los accesos directos a rutas.-

B 4)- En zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho para el uso público.

C 4)- A ambos lados de los canales deberá dejarse una franja de 30 metros de ancho para forestación y caminos de acceso para el paso de máquinas de limpieza.

D 4)- Junto a los arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50 metros a partir de la línea de ribera determinada por el organismo estatal correspondiente. Esta franja será utilizada para forestación, trazados de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.

E 4)- En todos los casos descriptos la forestación será realizada de acuerdo a especificaciones técnicas del área municipal de parques y paseos y a cargo de quien realice el emprendimiento.

Artículo 5°.- Deberá donarse a la municipalidad de Funes lo dispuesto en los incisos A 4; B4; C4 y D4; del artículo anterior.

Artículo 6°.- Las vías de comunicación deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El acceso que vincula un barrio cerrado con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de un modo que garantice su uso en cualquier circunstancia. Estas alternativas deberán ser presentadas al Municipio para su aprobación.

Artículo 7°.- La factibilidad de un barrio cerrado se concederá en dos etapas:

A 7)- La convalidación técnica preliminar (pre-factibilidad)

B 7)- La convalidación técnica final (factibilidad)

A dichos fines deberá presentarse ante la Municipalidad la documentación pertinente.

Artículo 8°.- Para obtener la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) de un anteproyecto de barrio cerrado deberá realizarse el trámite que a continuación se detalla:

A 8.- Obtener la aprobación de la localización de parte del municipio, debiendo respetarse los hechos naturales de valor paisajístico tales como, arbolados, topografía del terreno, lagunas y arroyos, etc.-

B 8) Localización y delineación de áreas de esparcimiento, servicios, viviendas y vías de comunicación internas y conexiones externas.

C 8) Dimensiones de calles externas e internas, áreas y parcelas destinadas a viviendas, balance de superficies y destinos de las distintas áreas.

D 8)- Memorias descriptivas en las que se especifiquen régimen de dominio a adoptar, principales actividades a desarrollar, números de parcelas en el área de viviendas, unifamiliar o multifamiliar, densidad bruta y densidad neta, altura máxima de vivienda y retiros.

E 8)- Memorias de obras e infraestructuras internas a proveer, anteproyectos de red agua potable, de gas, desagües cloacales (especificando tratamiento), desagües pluviales, red de energía eléctrica, iluminación, telecomunicaciones y televisión por cable.

F 8)- Reglamento urbanístico y de edificación a la que deberán ajustarse las viviendas a construir.

Artículo 9.- El trámite seguirá el siguiente procedimiento: el interesado presentará la solicitud de pre-factibilidad por Mesa de Entrada de la Municipalidad de Funes acompañando la documentación establecida por el artículo 8°, e ingresará copia de la misma en el H.C.M. a los efectos que el mismo de su acuerdo sobre la localización, condición de suelo urbanizable, prolongación de avenidas y calles necesarias para el normal tránsito dentro del ejido urbano y la donación de los terrenos para tal fin, como así también de los espacios

verdes y reservas fiscales, conforme lo establecido en la Ley 2756, en su artículo 39, Inc. 24. Este comunicará mediante resolución al DEM, para que el mismo resuelva sobre la misma dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de presentación. La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez (10) días corridos.-

Artículo 10°.- Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un anteproyecto de barrio cerrado deberá presentarse la documentación que se detalla:

A 10).-Título de propiedad en original y copia certificada, certificados expedidos por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, existencia o subsistencia de hipotecas, informe sobre libre embargo u otras restricciones o gravámenes, informe de libre inhibición de sus titulares, todos actualizados a la fecha de presentación, libre deuda del impuesto inmobiliario y libre deuda de la Tasa General de Inmuebles.-

B 10)- Proyecto de la red de circulación y de la obras viales a realizar aprobados por la Municipalidad.

C 10)- Plano de subdivisión y mensura original y copia aprobado.

D 10)- Proyectos de obras de saneamiento hidráulico aprobados por la Jefatura Sur de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Santa Fe, cuando se trata de áreas urbanizables.-

E 10)- Proyecto de la red de servicios detallados en el Artículo 8°, Inc. E 8, aprobados por los organismos correspondientes.

F 10)- Compromiso de forestación de las calles perimetrales a donarse al Municipio.-

G 10)-- Acta de donación de las calles perimetrales a donar con certificación de firmas ante escribano público. -

Artículo N° 11. El trámite seguirá el siguiente procedimiento: el interesado presentará la solicitud de factibilidad por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Funes acompañando la documentación establecida en el Artículo 10°. La Autoridad municipal competente tramitará ante el H. Concejo Municipal, la Ordenanza de aceptación del acta de donación mencionada en el Inc. G 10 y deberá resolver sobre el expediente dentro de un plazo máximo de sesenta días (60), contados a partir de la fecha de presentación. La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez (10) días corridos.-

Artículo 12ª- Obtenido el Decreto que viabiliza el emprendimiento, el peticionante se comprometerá ante escribano público a dar inicio a la ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de las mejoras a la que se hace referencia en el Artículo 10° dentro de un plazo de 180 días. Vencido dicho plazo sin que se haya llevado a cabo el compromiso asumido se considerará que el interesado desistió de su proyecto y se procederá a archivar lo actuado.

Artículo 13ª- El plazo de ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de mejoras no podrá exceder los 36 meses, contados a partir de la fecha de notificación del Decreto de aprobación a que se refiere el Artículo 11°.

Artículo 14ª- Habiendo certificado las Autoridades competentes la conclusión de las obras fijadas en el Artículo 10°-, se procederá por Ordenanza a autorizar la habilitación definitiva del Complejo Urbanístico Privado.

Artículo 15°.- Ocurrida la habilitación citada en el Artículo precedente, el peticionante deberá colocar en el predio un cartel que consigne los Ns° del Decreto y de la Ordenanza que autorizan el emprendimiento citado.

Artículo 16° DE FORMA.-“

Secretaría del Honorable Concejo, 13 de setiembre de 2000.

ORDENANZA N° 1522/99
De Luján de Cuyo (Provincia de Mendoza)

Modificada por la Ordenanza 1906/01 en lo artículos 2 y 4 inc. f

VISTO:

El Expediente N° 546-C-99, iniciado por los Concejales Bernardino Completa, Ricardo Debandi, José Salcedo, Ornelia Federici, sobre reglamentación de construcción y funcionamiento de Barrios Cerrados en nuestro Departamento; y

CONSIDERANDO:

Que existe un porcentaje importante de la población que con el fin de vivir con mayores condiciones de seguridad, tiende a organizarse en sitios que posean custodias en sus espacios de recreación, ingresos y vías de circulación internas.

Que en los últimos años se han realizado numerosos emprendimientos privados, que poseen estas características y la figura jurídica que los encuadra es el condominio.

Que las normas Provinciales no contemplan esta nueva forma de organización, provocando que la realización de emprendimientos de esa naturaleza sea perjudicial para sus moradores, fundamentalmente debido a la imposibilidad de efectuar

escrituras de sus propiedades.

Que la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano, con el objetivo de solucionar esta problemática, constituye una Comisión de tres Concejales que se desplazaron a los Partidos de Pilar y Escobar en la Provincia de Buenos Aires (Ciudades en donde se encuentran la mayor cantidad de emprendimientos de estas características) recabar información acerca de las problemáticas y soluciones aportadas en este tipo de urbanizaciones.

Que la Ley de Loteos Provincial N° 4341 norma a todo tipo de fraccionamiento que se efectúe en la Provincia.

Que la Ley Orgánica de Municipalidades N° 1079 en su Artículo 73 inciso 3° de facultades del Honorable Concejo Deliberante, para la administración de las propiedades Municipales.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO
O R D E N A.

ARTICULO 1°: Denomínese Barrio Cerrado (BC), a todo complejo urbanístico destinado a uso residencial con posible combinación de espacios asignados a esparcimiento y/o deportes en dónde se solicite el control de acceso al mismo y quedará sujeto a las disposiciones de la Ley Provincial de Loteos N° 4341.

ARTICULO 2°: *Texto según Ordenanza N° 1906/2001:* Los Residentes de Barrios Cerrados deberán constituir Consorcios, Entidades o Asociaciones Civiles con Personería Jurídica a fin de facultarlos a celebrar acuerdos con el Municipio, cuyo objeto será el obtener la custodia de las calles del Barrio y establecer el tipo y forma de servicios que se prestarán.

ARTICULO 2°: (Texto Originario Ordenanza 1522/99 derogado por Ordenanza 1906/2001) Los residentes de Barrios Cerrados deberán constituir consorcio, según lo normado por Ley N° 13512 de propiedad horizontal, a fin de facultarlo a celebrar acuerdos con el Municipio, cuyo objeto será el de obtener la custodia de las calles del Barrio, y establecer el tipo y formas de servicios que se prestarán.

ARTICULO 3°: Se permitirá la radicación de Barrios Cerrados en el Departamento de Luján de Cuyo, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Zonificación vigente.

ARTICULO 4°: *De la creación*

La creación de un Barrio Cerrado estará sujeto a la presentación preliminar de:

a) La solicitud de conformar un Barrio Cerrado.

b) El emplazamiento de las calles a custodiar por el Barrio Cerrado, no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, debiendo solicitar al Municipio la trama urbana que será imposible custodiar por el Barrio Cerrado.

- c) La garantización de la integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro.
- d) Estudio y propuesta de circulación perimetral del Barrio Cerrado, sujeta a aprobación del Municipio.
- e) La persona física o jurídica debidamente acreditada, que deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los servicios que el Municipio no preste.
- f) **Texto según Ordenanza N° 1906/2001:** *Los terrenos a donar para equipamiento por el loteo, según lo establece el Artículo 26° de la Ley Provincial N° 4341, se podrá realizar en terrenos fuera del perímetro del Loteo en superficies equivalentes, ubicadas dentro del Distrito en que se emplaza el emprendimiento, que posean la misma valuación del terreno en donde se constituye el Barrio Cerrado, debiendo contar con la aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio.*
- f) (Texto Originario Ordenanza 1522/99 derogado por Ordenanza 1906/2001) Los terrenos a donar para equipamiento por el Loteo, según lo establecido por el Art. 26 de la Ley Provincial N° 4341, se podrán realizar en terrenos fuera del perímetro del loteo en superficies equivalentes, ubicadas en el Departamento de Luján de Cuyo, a determinar por al Comisión Mixta de Planeamiento Urbano del Municipio, que posean la misma valuación que el terreno donde se construye el Barrio cerrado.
- g) Lo estipulado en el Art. 2° de la Ley Provincial N° 4341.

ARTICULO 5°: De las características y requisitos

- a) Los Barrios Cerrados se ajustarán a la Ley Provincial N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109.
- b) Si en el interior del Barrio Cerrado, el Municipio dispone de tramas urbanas imposibles de solicitar en custodia, se podrá utilizar el espacio subterráneo y/o aéreos de las mismas, a fin de realizar vías de comunicación en el Barrio Cerrado, que permitan una continuidad del mismo y contribuyan a la seguridad del conjunto.
- c) Los Barrios Cerrados deberán estar rodeados de veredas y Calles perimetrales reglamentarias.
- d) Los Barrios Cerrados podrán disponer de cierres perimetrales transparentes y/o con cercos vivos que garanticen la seguridad del Barrio, no podrán realizarse cierres ciegos de mampostería.
- d) Podrán contar con espacios físicos destinados a construir porterías a los efectos de realizar controles de ingresos al Barrio, que serán realizados una vez celebrado el convenio entre el Consorcio y el Municipio, que establezca la custodia de las Calles de ingreso al Barrio y/o en el interior de las mismas, ocupando hasta el 25% de su longitud transversal (conforme al Código de Edificación).
- f) Las construcciones de viviendas deberán respetar el Código de Edificación Municipal y los requisitos establecidos en la Ordenanza de Zonificación, en donde se permite este tipo de emprendimientos, si el Barrio Cerrado dispone de un reglamento interno de construcción y usos, el mismo se elevará a consideración y aprobación de la Comisión Mixta de Planeamiento Urbano, una vez aprobada, el Municipio a través de la Dirección de Obras Privadas, dispondrá de este Reglamento como regulador de todo emprendimiento a efectuarse en el Barrio.

ARTICULO 6°: De los Servicios y Tasas

- a) El Municipio será el responsable de los servicios de:
 - Recolección de residuos domiciliarios.
 - Provisión de agua potable, si la zona donde se ubique el emprendimiento es de jurisdicción Municipal para dicho servicio, previa factibilidad para su prestación, de acuerdo a la Ordenanza N° 1032-97.
 - Limpieza de cunetas y barrido de Calles.
 - Recolección de residuos de jardín.
 - Mejoramiento de Calles.
- b) El Consorcio del Barrio Cerrado será responsable de:
 - La mantención de espacios de esparcimiento que disponga el mismo.
- c) El Municipio podrá prestar los servicios por administración o concesión.
- d) Las tasas por los servicios a prestar por el Municipio se establecerán para cada caso en particular de acuerdo a horarios, frecuencias y tipo de servicios que se disponga, según las tabulaciones que reglamente el Departamento Ejecutivo, sujeta a ratificación del Honorable Concejo Deliberante.
- e) El Municipio deberá informar oportunamente al Consorcio del Barrio Cerrado horarios, frecuencias, formas de prestación del servicio, identificación de equipamiento a utilizar y personal afectado con el fin de garantizar la seguridad por medio del control de barrera.

ARTICULO 7°: Para el análisis de la propuesta y la obtención de la prefactibilidad, se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos en los Artículos 5° y 6° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 8°: La propuesta del Barrio Cerrado que por su escala y volumen de inversión, constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescripto en los Artículos

Mirta Liliana Bellotti

precedentes de la presente Ordenanza, con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la prefactibilidad, ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la factibilidad adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el cumplimiento del conjunto.

ARTICULO 9º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos, promúlguese, publíquese y dese al Registro de Ordenanza.

**SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LUJAN DE CUYO,
MENDOZA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y NUEVE.**

ANTONIO V. SPEZIA
SECRETARIO H.C.D.

NESTOR A. VASQUEZ
PRESIDENTE H.C.D.

Ley 4341 de Loteo
Provincia de Mendoza

*Ley 4.341 Mendoza, 15 de mayo de 1979. (Ley general vigente con modificaciones Ley 4.992)

B.O.: 23/05/1979 nro. arts.: 0044 Título: Ley de loteo o fraccionamiento. Sumario: fraccionamiento, loteos, inmuebles, terreno, Consejo de loteos, catastro, Dirección provincial de catastro, parcelamiento propiedad, zona urbana.

Sustitución del art. 7 por el art. 01 ley 4.992 (B.O. 06 12 1985)

El Gobernador de la provincia de Mendoza sanciona y promulga con fuerza de ley:

Capítulo I: Disposiciones generales. Del alcance de la ley:

Art. 1.- Todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley. Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o mas fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o mas lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.

De la presentación:

Art. 2.- El propietario del terreno cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación: a) título de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio; b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por el consejo profesional de ingenieros, arquitectos, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas; c) memoria con la siguiente información relativa al terreno: 1.- ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras); 2.- emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos mas cercanos; 3.- servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar; 4.- rutas y medios de comunicación y transporte; 5.- proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos; 6.- equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros); 7.- toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno; d) plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar; e) certificados expedidos por el departamento general de irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno; f) proposición del trazado y características que habrá de tener el fraccionamiento y de los nombres del mismo y de sus calles y plazas. Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la dirección provincial de catastro acompañando la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3 y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores.

De las instrucciones:

Art. 3.- Presentada la documentación establecida en el artículo anterior, la municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al Consejo de loteos para que imparta las instrucciones correspondientes.

De la aprobación del proyecto:

Art. 4.- Impartidas las instrucciones cuya validez será de ciento ochenta (180) días, el interesado elaborará el proyecto ajustado a ellas y lo presentará a la municipalidad correspondiente. Esta dictaminará y lo elevará al Consejo de loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución del ministerio de hacienda. En esta aprobación se fija el plazo de ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo

determinado por el artículo 23. Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido, se tendrá por desistido el pedido de loteo. No será aprobado ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más del uno por ciento (1 %). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie en las fracciones destinadas a calles públicas. En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento (1 %) se demarcara en plano como superficie reservada hasta que se logre rectificación judicial del título.

Del contralor:

Art. 5.- El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del Consejo de loteos a través del departamento fraccionamiento de la dirección provincial de catastro y de la municipalidad correspondiente.

De las donaciones:

Art. 6.- Por todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley. Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere. Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en un lapso de cinco (5) años. En ambos casos el Consejo de loteos podrá exigir las donaciones omitidas o las indemnizaciones que correspondan.

De la aprobación del fraccionamiento o loteo ejecutado:

**Art. 7.- Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinará y remitirá el expediente al Consejo de loteos, para que, previo dictamen, solicite al Poder Ejecutivo la aprobación definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley. Esta aprobación se comunicara a la Dirección general de rentas, a la Dirección provincial de catastro y al Registro público y archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padrones, nomenclaturas y matriculas. La Dirección provincial de catastro, previo dictamen del Consejo de loteos, aprobará los fraccionamientos a que se refiere el apartado último del artículo 2. (texto según ley 4992, Art.1).*

Art. 8.- Cumplidos en los loteos los trámites indicados en el artículo 7, el departamento fraccionamientos de la Dirección provincial de catastro remitirá la documentación a los organismos beneficiarios para que estos soliciten a la Dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia la inscripción de las donaciones determinados en el artículo 6 conforme a lo dispuesto por el artículo 1810 del Código Civil, y podrá iniciarse la enajenación de lotes.

Art. 9.- Las Direcciones de registros públicos y archivo judicial, general de rentas, provincial de catastro y la municipalidad de la jurisdicción, negarán curso a los pedidos de transferencias de lotes si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutado.

De la publicidad:

Art. 10.- La publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas: a) mencionar los números de las resoluciones y decretos que aprueben el proyecto y su ejecución; b) contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la dirección provincial de catastro.

De las penalidades:

Art. 11.- Quienes enajenaren lotes de un loteo que no cuenta con la aprobación definitiva correspondiente (artículo 7) y los intermediarios y escribanos actuantes serán reprimidos con multas de doscientos setenta mil pesos (\$ 270.000) a dos millones setecientos mil pesos (\$ 2.700.000). El responsable del loteo que realice o permita realizar construcciones en los lotes resultantes, sin contar con la aprobación definitiva, será reprimido con multas de novecientos mil pesos (\$ 900.000) a nueve millones de pesos (\$ 9.000.000).

Art. 12.- Será reprimido con multa de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000) a cuatro millones quinientos mil pesos (\$ 4.500.000) el que ordenare publicidad en contravención a lo dispuesto en el artículo 10 y el agente de publicidad que la ejecute.

Art. 13.- Los profesionales que participaran de la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones dictadas serán reprimidos con multas de ciento ochenta mil pesos (\$ 180.000) a un millón ochocientos mil pesos (\$ 1.800.000), si del hecho resultara perjuicio para los adquirentes. En el mismo caso la autoridad que aplique la multa comunicara la decisión al organismo encargado del control del ejercicio de la profesión para que este establezca si corresponden sanciones accesorias.

Art. 14.- Las multas establecidas en los artículos 11, 12 y 13 podrán ser duplicadas en caso de reincidencia. El poder ejecutivo actualizará una vez por año el monto de las multas, aplicando los coeficientes utilizados por la dirección general de rentas.

Art. 15.- Será competente para decidir sobre las infracciones previstas en esta ley el Consejo de loteos.

Art. 16.- Cuando se tenga conocimiento por cualquier medio, de infracción a las normas de esta ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad que corresponda procederá de inmediato a comprobarla y a recoger todas las pruebas que se relacionen con ella. En el mismo acto se emplazará al presunto infractor o a quien lo represente, para que en el término de diez (10) días comparezca ante el Consejo de loteos a tomar conocimiento de lo actuado y a constituir domicilio legal. Se le hará saber, además que puede hacerse asistir por un abogado defensor. De todo lo actuado se levantará acta, en la que se harán constar, bajo pena de nulidad, todas las diligencias que se practiquen, el lugar, fecha y hora en que se cumple el acto, el nombre y apellido de las personas que intervengan y la firma de estas. El acta, de la que se dará copia al interesado, será elevada dentro de los cinco (5) días al Consejo de loteos.

Art. 17.- El Consejo de loteos ordenará la instrucción del respectivo sumario. El expediente quedará en mesa de entradas a disposición del interesado, por el término de diez (10) días, para que lo examine y ofrezca prueba de descargo, la que será admitida siempre que fuere pertinente y útil o que no haya sido expresamente prohibida por la ley.

Art. 18.- Vencido el término previsto en el artículo anterior, se mandará agregar la prueba producida y se dará vista al interesado por el término de cinco (5) días para defensa, lo que importará la clausura del sumario.

Art. 19.- El Consejo de loteos dictará resolución en el término de diez (10) días.

Art. 20.- Las providencias que mandan poner el expediente a disposición del interesado, la vista para defensa y la decisión que resuelva el caso serán notificadas a domicilio.

Art. 21.- Contra las resoluciones del Consejo de loteos procederán los recursos determinados en la ley 3909 de procedimiento administrativo.

Del remate de lotes:

Art. 22.- Si la enajenación de lotes se realizara en remate público, el martillero deberá tener en el acto y a disposición de la autoridad, copia autorizada del decreto de aprobación definitiva del loteo. La omisión de este requisito autorizará a impedir o suspender el acto. Cuando se realizara la enajenación del total o sectores del inmueble a que se refiera el trámite de loteo, el adquirente deberá asumir todas las obligaciones del vendedor.

Capítulo II Requisitos relativos al parcelamiento de terrenos de más de 5.000 m2.

Art. 23.- Las instrucciones que imparta el Consejo de loteos de acuerdo al artículo 3, deberán contemplar las condiciones topográficas y climáticas del lugar, el trazado de calles, tipo de urbanización, espacio destinado a equipamiento y áreas verdes, y los servicios necesarios. También se aconsejara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, teniendo en cuenta las características del loteo a ejecutar, el cual quedará fijado por la resolución ministerial requerida por el artículo 4.

De las circulaciones:

Art. 24.- El ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con estos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Las calles y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas: a) calles secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m.) de los cuales ocho (8) serán para calzada. Su longitud máxima no podrá ser mayor de trescientos metros (300 m.). En caso de contar con una sola salida, su longitud no podrá exceder de cien metros (100 m.) debiendo preverse en su finalización un ensanche de veinticuatro metros (24 m.) entre líneas de cierre, por igual longitud, y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m.) de diámetro, como mínimo. las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) y solo lo harán a través de las calles primarias de veinte metros (20 m.); b) calles primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), de los cuales diez metros (10 m.) serán para calzada; c) avenidas: serán de comunicación de barrios entre si o con otras zonas y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) de los cuales veinte metros (20 m.) serán para calzada; d) rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales indicaran las reservas que sean necesarias a tales efectos; e) calles marginales: en los casos en que el loteo linde con diques, embalses o vías férreas, existirán las calles marginales o espacios verdes que indiquen las instrucciones; f) pasajes o circulaciones para peatones: tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5 m.) y sus características y longitudes se fijaran en cada caso; g) circulaciones separadas de vehículos y peatones: cuando por razones técnicas, topográficas, paisajistas o de estética urbana, se separasen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a ambos tipos de vías de circulación. las vías para vehículos tendrán como mínimo un ancho de nueve metros (9 m.) de los cuales seis metros (6 m.) serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo cinco metros (5 m.) de ancho. h) los espacios destinados a cumplimentar lo dispuesto por el artículo 26 deberán estar separados de los lotes por cualquiera de las vías de circulación antes citadas.

De las ochavas:

Art. 25.- La superficie correspondiente a las ochavas en los loteos forman parte de la vía pública y tendrán un frente mínimo de cuatro metros (4 m.) medidos sobre la normal a la bisectriz del ángulo de las líneas perimetrales de la manzana. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 135 grados.

De los espacios libres:

Art. 26.- Todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m².) deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios. Este espacio se calculara en función de la superficie libre a lotear excluidas circulaciones y ochavas aplicándose la siguiente relación: $x = z + nl + e$; donde x es igual al por ciento sobre la superficie libre a lotear, z es un índice que esta en función del emplazamiento del loteo, nl es el numero de lotes por hectárea dividido por quince (15) y e es el índice que corresponde según los equipamientos aledaños. En el caso de alrededores bien equipados e es igual a 1, en el de alrededores medianamente equipados es igual a 2 y cuando estén mal equipados es igual a 3.

De los lotes:

Art. 27.- Los lotes deberán tener en lo posible forma regular y las siguientes características: a) lotes urbanos: no podrán tener lados menores a diez metros (10 m.) ni superficie menor de doscientos metros cuadrados (200 m².); b) lotes en zonas sub urbanas o de interés turístico: no podrán tener lados menores a doce metros (12 m.) ni superficie menor de trescientos metros cuadrados (300 m².).

Art. 28.- Serán permitidos lotes de forma irregular siempre que estos permitan la inscripción de un rectángulo que cumpla con las prescripciones del artículo anterior. Si se tratara de lotes ubicados en esquinas o en lugares afectados por la prolongación de calles pertenecientes a núcleos urbanos vecinos, podrán permitirse medidas inferiores a las establecidas en el artículo precedente, siempre que posean por lo menos el setenta por ciento (70 %) de las mismas y el lado lindante con la calle no menor de siete metros (7 m.).

De los servicios:

Art. 29.- Los servicios o instalaciones con que deberá contar cada loteo estarán en función de las características del mismo. No se aprobará loteo alguno: a) sin que este dotado de agua potable domiciliaria, cualquiera sea la característica o emplazamiento del loteo; b) sin que se hagan efectivas la instalación de la red colectora de cloacas, gas natural y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. en el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios; c) sin la debida construcción de obras de defensa, cuando el loteo fuera a realizarse dentro de los cauces aluvionales o en zonas afectadas por ellos; d) sin la aprobación del sistema de riego por el departamento general de irrigación, cuando el terreno posea derecho de agua; e) sin la construcción de calles pavimentadas y acequias revestidas en los casos en que las condiciones de las zonas aledañas así lo exijan, caso contrario se exigirá enrasado y enripiado de las calles; f) sin la apertura de acequias, construcción de alcantarillas para libre escurrimiento de las aguas, construcciones de puentes para peatones en cada esquina y plantación de árboles al margen de las acequias. El propietario del loteo podrá realizar las obras de urbanización en etapas, previa autorización del Consejo de loteos, quien determinara la extensión y ubicación de cada una de ellas. Vencido el plazo fijado para ejecución de las obras sin que se hayan realizado o se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, perderán su validez las instrucciones y resolución dictadas al respecto.

Capítulo III requisitos relativos a parcelamientos de terrenos de 5.000 m2. o menores de los lotes:

Art. 30.- El lado mínimo de los lotes será de siete metros (7 m.) con superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m2.) cuando la división de un predio origina un lote irregular, este deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de cien metros cuadrados (100 m2.) de superficie y cuyo lado mínimo será de siete metros (7 m.). Si el polígono inscripto fuese interior la distancia a calle será como máximo de veinte metros (20 m.). El lado frentista a calle no podrá ser nunca menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Si la citada distancia fuese mayor de veinte metros (20 m.) el ancho de la parte irregular de salida a calle responderá a lo dispuesto en el artículo 31. Si se proyectase más de un lote interior deberá preverse un acceso peatonal y de paso de servicios que responda a lo dispuesto en el artículo 31, constituyéndose en condominio de división forzosa.

De los accesos:

Art. 31.- El ancho de los accesos peatonales a que hace referencia el artículo anterior deberá responder a la relación $a = 0,07 l + 0,1 n$, donde a es el ancho constante, l es la longitud, ambos expresados en metros y n el numero de lotes a servir. La máxima longitud será de sesenta metros (60 m.). Cuando este acceso o pasaje tenga entrada y salida diferenciadas, el ancho podrá reducirse a 0,8 del que se obtiene según la relación anterior, pero nunca será menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Para el caso de acceso o pasajes vehiculares a lotes interiores cuyas entradas y salidas sean coincidentes, deberán preverse áreas destinadas a maniobras de vehículos. En todos los casos estos accesos o pasajes deberán permitir la circulación de vehículos automotores a los efectos del servicio de los predios. El ancho mínimo de todo acceso o pasaje vehicular, será de cinco metros (5 m.), constituyendo un condominio de indivisión forzosa.

Capítulo IV fraccionamientos realizados por el instituto provincial de la vivienda

Art. 32.- El instituto provincial de la vivienda, cuando deba realizar parcelamientos que respondan a los planes nacionales y/o provinciales de vivienda, deberá acreditar que las exigencias de dichos planes determinan la imposibilidad de cumplir con los requisitos establecidos en el capítulo II de esta ley.

Art. 33.- Acreditado por el organismo la circunstancia a que se refiere el artículo 32, y acompañada la documentación requerida en el artículo 2, el Consejo de loteos impartirá las instrucciones adaptando el contenido de las mismas al caso particular planteado, lo informado por la municipalidad y lo determinado por el artículo 23.

Art. 34.- Las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas en el artículo 27, cuando se demuestre la imposibilidad en su cumplimiento conforme a las exigencias de los planes de vivienda

mencionados, pero no podrán proyectarse lotes con medidas inferiores a siete metros (7 m.) de lado y ciento veinte metros cuadrados (120 m2.) de superficie.

Art. 35.- Cuando se proyecten lotes con frente a pasajes públicos, estos accesos deberán tener como mínimo siete metros (7 m.) de ancho, no excediendo su longitud de sesenta metros (60 m.) para el caso que las entradas y salidas sean diferenciadas.

Art. 36.- No se aprobara loteo alguno realizado por el instituto provincial de la vivienda ni se permitirán entregas parciales de viviendas sin que se haya dado cumplimiento a las exigencias determinadas en el artículo 29.

Art. 37.- En los fraccionamientos realizados por el instituto provincial de la vivienda, se podrán realizar las obras de urbanización y construcción de viviendas en forma simultanea, previa autorización del Consejo de loteos.

Art. 38.- En los planos deberá constar el plan de viviendas al que responde el loteo, el destino de los espacios proyectados que no se ajusten a lo determinado en el articulado de la presente ley, como así también el calculo de las donaciones previstas en el artículo 26.

Art. 39.- Los loteos ejecutados o licitados a través del instituto provincial de la vivienda, a la fecha de sanción de la presente ley podrán tener lotes con salidas a pasajes públicos de cinco metros (5 m.) de ancho como mínimo.

Capítulo V del Consejo de loteos

Art. 40.- El Consejo de loteos es el organismo colegiado dependiente del ministerio de hacienda, que entenderá en toda tramitación de fraccionamiento a que se refiere esta ley.

Art. 41.- El Consejo de loteos estará integrado por un representante de cada ministerio y presidido por el director provincial de catastro quien propondrá al poder ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.

Capítulo VI disposiciones transitorias

Art. 42.- Deberán ajustarse a las prescripciones de esta ley los fraccionamientos que a la fecha de su sanción no contaran con aprobación del poder ejecutivo. Las etapas administrativas y las obras urbanísticas realizadas en su consecuencia se tendrán por definitivas.

Art. 43.- (deroga ley 3.596).

Art. 44.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al registro oficial y archívese.

Sixto Fernández Ferrero

APÉNDICE “B”

**MODELOS DE ESTATUTOS Y REGLAMENTOS INTERNOS DE URBANIZACIONES CERRADAS
USADOS EN LAS JURISDICCIONES ESTUDIADAS.**

**ACTA CONSTITUTIVA DE ASOCIACIÓN CIVIL Y ESTATUTOS (MODELO USADO EN
CÓRDOBA)**

En la ciudad de Córdoba, a los..... días del mes de.....dos mil se reúnen
....., en adelante EMPRESA DESARROLLISTA, con domicilio en
..... y los Sres..... D.N.I.
Nº....., argentino, casado, nacido el....., con domicilio en
calle..... de la ciudad de Córdoba; D.N.I.
Nº....., argentino, casado, nacido el....., con domicilio en
calle..... de la ciudad de Córdoba; D.N.I.
Nº....., argentino, casado, nacido el....., con domicilio en
calle..... de la ciudad de Córdoba; D.N.I.
Nº....., argentino, casado, nacido el....., con domicilio en
calle..... de la ciudad de Córdoba y **RESUELVEN:**

1º_ CONSTITUIR una Asociación Civil sin fines de lucro, denominada....., con
domicilio en la jurisdicción de la Provincia de Córdoba, República Argentina, en los términos del artículo 46 del
Código Civil.

2º- CONVENIR entre los socios fundadores que las primeras autoridades de la Asociación estarán constituidas
por: a) Comisión Directiva: Presidente:___Sr....., Vicepresidente:
Sr.....; Secretario Sr.....; Tesorero Sr.
.....; Secretario Suplente Sr.....;
Tesorero Suplente Sr.....; b) Revisor de cuentas: Sr.....;
Revisor de cuentas suplente:Sr.....

3º- APROBAR el siguiente **ESTATUTO** por el que se registrará la Asociación y que se transcribe a continuación:

CAPITULO I: DENOMINACIÓN-DOMICILIO-OBJETO-DURACIÓN.

Artículo primero: La Asociación Civil se denomina....., tiene domicilio legal en
calle....., de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República
Argentina y posee calidad de sujeto de Derecho en los términos del artículo 46 correlativos y concordantes del
Código Civil. La Asociación que funciona sin fines de lucro tiene una duración de noventa y nueve años a partir
de la fecha de la presente y podrá ser prorrogada cuantas veces sea necesario, mientras se mantenga el objeto
para el cual es creada.

Artículo segundo: La Asociación tiene por objeto: a) Organizar toda la actividad social, deportiva y cultural de
la Urbanización Privada “.....” y las resultantes de su subdivisión y ampliación. b)

Proveer lo necesario para el funcionamiento, supervisión, administración y dirección de la Urbanización Privada denominada “.....”. c) Proveer lo necesario a los fines de la prestación del servicio de seguridad en la Urbanización. d) Proveer lo necesario a los fines de la prestación de los servicios de recolección de residuos domiciliarios. e) El mantenimiento del cerco perimetral, el portal de ingreso, las oficinas, las calles, las veredas, los espacios comunitarios, el alumbrado público, la red eléctrica. f) Hacer cumplir el Reglamento Interno. g) Ejecutar todos los actos necesarios para la utilización racional de las instalaciones del loteo.

Artículo tercero: Para la concreción del objeto social los socios fundadores han resultado transferir en propiedad a la Asociación los siguientes bienes: a) Un portal de ingreso, b) El cerco perimetral, c) Una piscina; d) Las canchas de tenis, de jockey y el gimnasio; e) Una sala de convenciones y un salón de fiestas.

Artículo cuarto: Los Derechos y obligaciones de los asociados frente a la Asociación Civil se representan mediante cuotas partes, correspondiendo diez (10) cuotas partes por cada uno de los lotes destinados a viviendas, que forman parte del Plano de Proyecto de Loteo aprobado mediante Resolución N° seriede la Municipalidad de Córdoba, cuya copia se adjunta como parte integrante del presente. Los lotes resultantes de unión o subdivisión de dos o más lotes originarios se considerarán sobre su base. Las fracciones desiguales con porcentajes irregulares se resolverán por redondeo a criterio inapelable del Consejo de Administración. En todos los casos la suma de todas las cuotas partes correspondientes a los lotes resultantes deberá ser igual a la suma de todas las cuotas partes correspondientes a los lotes que le dieran origen.

CAPITULO II: PATRIMONIO

Artículo quinto: El patrimonio de la Asociación proviene de: a) Los bienes detallados en el artículo tercero y transferidos a favor de la Asociación por los socios fundadores de la misma. b) Los aportes a realizar por los asociados. c) Las subvenciones, legados, donaciones o cualquier otro ingreso que pudiese obtener siempre y cuando se compatible con los objetivos de la Asociación y sus estatutos.

Artículo sexto: Los bienes de la Asociación tienen por único objetivo el cumplimiento de los fines propuestos por ésta.

CAPITULO III: ASOCIADOS- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo séptimo: La Asociación está constituida por los propietarios de los lotes de la Urbanización privada “.....” y sus ampliaciones. Adquirirán de pleno derecho la calidad de asociados al momento de suscribir el respectivo boleto de compraventa o escritura traslativa de dominio de un lote del loteo “.....”, oportunidad en la cual también deberán suscribir por separado su adhesión a la asociación y a los presentes estatutos, todo lo cual importa asimismo la transferencia de la cuota-parte que correspondía al lote vendido. Asimismo el carácter de asociado se pierde con la pérdida del carácter de propietario de un lote del loteo. Se pacta expresamente que la pérdida del carácter de asociado por la pérdida del carácter de propietario de un lote de la urbanización privada, no dará derecho a indemnización alguna por ningún concepto.

Artículo octavo: Los asociados tendrán derecho a: a) A partir del segundo mandato a elegir los miembros de la Comisión Directiva y ser elegidos por el sistema previsto en el presente estatuto, como miembro de la Comisión

Directiva; b) A participar con voz y con voto en las asambleas que se realicen; c) A requerir de las autoridades de la Asociación las informaciones que fuesen necesarias referentes a la marcha de la Asociación y el cumplimiento de sus objetivos; d) A hacerse representar por Poder General o Especial labrado por ante Escribano Público, Carta Autorización o Carta Documento.

Artículo noveno: Para el caso de fallecimiento de cualquier asociado, sus sucesores o causahabientes en el orden y prelación estatuido en el Código Civil, tendrán derecho, previa unificación de la representación, a ejercer los derechos y atribuciones que éste estatuto otorga al asociado, ello siempre y cuando estos cumplieran los deberes y obligaciones impuestos a sus asociados.

Artículo décimo: Son obligaciones de los asociados: a) Observar las disposiciones de presente Estatuto y del Reglamento Interno del loteo “.....”; b) Depositar en la cuenta que designe la Comisión Directiva y en tiempo y forma, los aportes que se estipularen, sean estos periódicos, ordinarios o extraordinarios. Los aportes surgirán del cociente entre las cuotas partes correspondientes a cada lote y el número total de lotes, multiplicado por cien, el cual representa el porcentual de gastos ordinarios y extraordinarios que cada lote debe abonar. El atraso en el cumplimiento de estas obligaciones traerá aparejado al asociado la constitución en mora de pleno derecho, debiendo abonar desde la fecha que se produjo la misma y hasta que se satisfaga la deuda, un interés punitivo a favor de la Asociación que fije la Comisión Directiva. No obstante transcurridos treinta días de la mora y previa notificación fehaciente formulada por la Comisión Directiva al deudor en el domicilio constituido, podrá iniciarse en contra de éste acción ejecutiva por su cobro, previa liquidación de la deuda por la Comisión Directiva, la que constituirá conjuntamente con el presente estatuto título suficiente para preparar la vía ejecutiva. Las causas se tramitarán ante los tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba en forma excluyente de cualquier fuero o jurisdicción; c) Comunicar en tiempo y forma el cambio de domicilio; d) Acatar las resoluciones y medidas dictadas por la Comisión Directiva y el órgano deliberativo en cumplimiento de los fines de la Asociación; e) Colaborar con el órgano directivo en el cumplimiento de su función; f) Comunicar a la Comisión Directiva la venta de su o sus lotes y acompañar en su caso copia simple de la escritura traslativa de dominio; g) Respetar el Reglamento Interno.

Artículo undécimo: En ningún caso la tenencia de una cuota parte mayor en la Asociación podrá otorgar a un asociado prerrogativas mayores sobre el uso y goce de las instalaciones que por su destino fueren de beneficio común.

CAPÍTULO IV: DE LA COMISIÓN DIRECTIVA.

Artículo duodécimo: La Asociación estará dirigida y administrada por una Comisión Directiva compuesta por seis miembros titulares quienes desempeñan los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y dos Vocales. La primera Comisión Directiva, será designada por la Empresa desarrollista, las Comisiones Directivas duran dos años. Todos los cargos son “ad honorem”, siendo elegidos en asamblea General Ordinaria. En la misma asamblea se elegirá un Secretario suplente, un Tesorero Suplente y un Vocal suplente, actuando cada uno de éstos en caso de renuncia, ausencia o impedimento de los primeros. Los miembros de la Comisión Directiva, podrán ser reelegibles indefinidamente. La Comisión Directiva podrá designar un Administrador, quien deberá, elaborar mensualmente un informe escrito y detallado de los gastos del mes, y del monto del aporte que corresponde a cada asociado. El sueldo del Administrador será fijado tomando como referencia el promedio de

los sueldos que se :paguen para Administradores de cinco Edificios tipo de cuarenta y cinco departamentos en la Ciudad de Córdoba, según información que se solicite a la Cámara de Propiedad Horizontal.

Artículo decimotercero: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes relativo al término del mandato, los miembros de la Comisión Directiva permanecerán en sus funciones hasta tanto la Asamblea General haya elegido nuevos miembros y éstos hayan asumido sus funciones. Para ser elegido miembro de la Comisión Directiva el candidato deberá reunir los siguientes requisitos: a) ser asociado; b) ser mayor de edad y tener su domicilio en Córdoba; c) No tener deudas con la asociación por ningún concepto. No podrán ser miembros de la Comisión Directiva 1) los fallidos calificados con conducta culpable o fraudulenta y los concursados hasta después de su rehabilitación; 2) los condenados por hurto, robo, defraudación u otro delito con pena privativa de la libertad; 3) las personas que reciban sueldos, comisiones u honorarios de la entidad.

Artículo decimocuarto: La Comisión Directiva tendrá los siguientes derechos y obligaciones: a) reunirse una vez cada tres meses por lo menos en sesión ordinaria; y reunión extraordinaria cuando las circunstancias lo hicieren necesario a pedido de cualquiera de sus miembros; b) el quórum quedará constituido con tres de sus miembros, las decisiones se adoptarán por mayoría de miembros presentes, correspondiéndole a cada miembro un voto; c) dictar las resoluciones necesarias para el cumplimiento de los fines de la Asociación; d) exigir de los asociados el cumplimiento del Estatuto y del Reglamento interno del loteo “.....” y de sus resoluciones; e) convocar a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria; f) someter anualmente a la Asamblea Ordinaria un cálculo aproximado del monto de gastos y recursos necesarios para el normal funcionamiento de los servicios. Aprobado dicho monto deberá fijar porcentualmente conforme la participación que corresponda aportar a cada asociado y la periodicidad con que deberán efectuarse los pagos; g) presentar anualmente a consideración de la Asamblea Ordinaria el inventario, balance y memoria del estado de la entidad; h) llevar un Libro de Actas de la Comisión Directiva y Asambleas en el que se asentarán las resoluciones; i) estar en juicio como actor o demandado, transar, apelar, nombrar representantes legales, conferir mandatos en sus diversas formas y fines, j) resolver las situaciones no previstas en el presente estatuto y dar cuenta de ellas en la primera asamblea que se efectúe; k) llevar una ficha de cada asociado con todos los datos de filiación personal y antecedentes sociales; l) iniciar, proseguir todo tipo de actuación administrativa, ante organismos públicos, privados o mixtos, conducentes al cumplimiento de los fines de la asociación; ll) ejecutar los mandatos y resoluciones de la asamblea; m) cuando por el cumplimiento de los fines de la asociación se hiciere necesario realizar erogaciones extraordinarias, deberá estipular aproximadamente las mismas y ponerlas a consideración de la Asamblea extraordinaria; aprobadas tales erogaciones, deberá proceder conforme el inciso f; n) crear los cargos rentados o “ad honorem” que sean necesarios para la administración de la entidad; nombrar, renovar, suspender o destituir las personas que deban desempeñar esos cargos, fijando su remuneración y sueldos; ñ) autorizar a efectuar los pagos que sean necesarios y útiles a los objetivos de la Asociación.

Artículo decimoquinto: Del Presidente. El Presidente es el representante legal de la Asociación con los siguientes derechos y atribuciones: a) Convocar a la Comisión Directiva y presidir sus reuniones; b) Presidir las Asambleas; c) Suscribir con el Secretario las actas, documentos, libros y contratos, y con el tesorero, las órdenes de pago, cheques y balances, como los libros de contabilidad que juzgue conveniente, con la obligación de dar cuenta de lo actuado a la Comisión Directiva en la primera reunión que se celebre en aquellos casos que debiera resolver por sí ante situaciones de urgencia.

Artículo decimosexto: Del Vicepresidente. El vicepresidente reemplazará al presidente en caso de ausencia, muerte, renuncia o cese, en la dirección y representación de la Asociación, con todos sus deberes y prerrogativas, y sin necesidad de acreditar tales causales ante terceros. En caso de ausencia o ascenso del Vicepresidente, su reemplazante será elegido por la Comisión Directiva entre sus miembros, para finalizar el mandato de aquel.

Artículo decimoséptimo: Del Secretario. Son deberes, derechos y atribuciones del secretario: a) refrendar con su firma la del presidente en todos los casos en que intervenga por tal carácter, b) custodiar los sellos de la asociación y todos los documentos que obren en Secretaría, c) llevar el libro de actas y las fichas que prevé el artículo decimocuarto.

Artículo decimooctavo: Del Tesorero. Son deberes, derechos y atribuciones del Tesorero: a) percibir las cuotas periódicas, ordinarias y extraordinarias que se fijasen, como todo otro ingreso que tuviere la asociación; b) llevar la contabilidad de la Asociación de acuerdo a las disposiciones legales vigentes y lo prescripto por este Estatuto; c) depositar en los bancos que la Comisión Directiva resuelva, a nombre de la institución, todos los fondos pertenecientes a ésta, d) Suscribir conjuntamente con el Presidente las órdenes de pago, cheques, balances y cualquier otra documentación relacionada con su actividad; f) presentar a consideración de la Comisión Directiva el balance general, cuentas de ingresos, y egresos e inventario general del ejercicio anual; g) presentar estado de caja en cualquier momento cuando le fuera solicitado por la Comisión Directiva.

Artículo decimonoveno: De los Vocales. Son deberes, derechos y atribuciones de los Vocales: a) concurrir con puntualidad a las reuniones de la Comisión Directiva en las cuales tendrán voz y voto; b) desempeñar las comisiones que les encomiende la Comisión Directiva; d) presentar a la Comisión Directiva ideas o proyectos que tiendan al mejoramiento de la Asociación; e) fundamentar ante la Comisión Directiva cualquier pedido, queja o proyecto que los asociados deseen hacer llegar a la Comisión Directiva; f) reemplazar al vicepresidente cuando este cargo quedara vacante.

CAPÍTULO V: DE LA FISCALIZACIÓN.

Artículo vigésimo: La Asamblea General elegirá cada dos años, en oportunidad de renovación de autoridades, un revisor de cuentas titular y un suplente; este último reemplazará aquel en caso de renuncia, ausencia o fallecimiento. Ambos podrán ser reelegidos indefinidamente; siendo sus deberes y obligaciones, las siguientes: a) examinar los libros de tesorería siempre que lo juzgue necesario; b) dictaminar respecto de la memoria, balance general y cuenta de recursos y gastos presentados por la Comisión Directiva; refrendará los documentos en caso de aprobación y en caso contrario, informará a la Asamblea los motivos o causas de desaprobación; c) Vigilar las operaciones de la liquidación de la asociación por disolución de la misma; d) Convocar a Asamblea General Extraordinaria cuando la Comisión Directiva omitiere hacerlo y fuera debidamente requerido conforme este Estatuto.

CAPÍTULO VI: DE LAS ASAMBLEAS.

Artículo vigésimo primero: Las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, una vez legalmente constituidas, expresan la voluntad de la Asociación y representan a la totalidad de sus integrantes. Las

disposiciones de este capítulo son de aplicación indistinta a las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias.

Artículo vigésimo segundo: La Asamblea General Ordinaria será convocada anualmente dentro de los ciento veinte (120) días del cierre del ejercicio, el que operará el día..... de..... cada año.

Artículo vigésimo tercero: La Asamblea General Extraordinaria será convocada: a) por resolución de la Comisión Directiva; b) a pedido del Revisor de cuentas; c) A petición escrita con especificación del objeto de la misma, suscrita por lo menos por la décima parte de los Asociados con derecho a voto.

Artículo vigésimo cuarto: Las Asambleas Generales serán convocadas mediante citación por parte de la Comisión Directiva a los asociados o representantes debidamente autorizados a los domicilios que hubieren constituido al efecto, o en su defecto, al del loteo objeto de la propiedad; se hará notificación personal, carta certificada, u otro medio que se considere idóneo, con una anticipación no menor de doce (12) días. La citación deberá contener orden del día, lugar, fecha y hora de la realización de la Asamblea, así como su carácter. Queda expresamente prohibido el tratamiento de temas que no estén en el Orden del día, salvo el caso de Asambleas unánimes.

Artículo vigésimo quinto: El quórum de las Asambleas se formará con la mitad más uno de los asociados con derecho a voto; si no se hubiese obtenido ese número, la Asamblea deliberará validamente treinta (30) minutos después de la hora fijada en la Convocatoria, cualquiera sea el número de asociados presentes.

Artículo vigésimo sexto: Corresponde a la Asamblea ordinaria: a) Elegir la Comisión Directiva; b) Aprobar o rechazar, total o parcialmente, la memoria, balance general, cuenta de gastos y recursos e informe de Revisor de cuentas a la Asamblea, como así también, la actuación cumplida por la Comisión Directiva durante el ejercicio.

Artículo vigésimo séptimo: Corresponde a la Asamblea extraordinaria: a) resolver en última instancia las divergencias, cuestiones o cualquier otro asunto que se planteara entre los miembros de la Comisión Directiva, de éstos con el Revisor de cuentas, o de los Asociados respecto de las resoluciones de la Comisión Directiva; b) facultar a la Comisión Directiva a efectuar erogaciones extraordinarias que no desvirtúen o afecten el objetivo estatutario; c) resolver las cuestiones no previstas en el Estatuto o sobre su interpretación.

Artículo vigésimo octavo: Las Resoluciones de la Asamblea General serán adoptadas por la mayoría de los asociados presentes, o sus representantes. Las actas de las Asambleas se labrarán en un libro especial dentro de los ocho (8) días al de su celebración y deberán ser sometidas a la consideración de los asociados designados para su aprobación y firma, conjuntamente con el Presidente y Secretario.

CAPÍTULO VII: ELECCIÓN DE LAS AUTORIDADES.

Artículo vigésimo noveno: La elección de autoridades se hará en Asamblea General Ordinaria cada dos años y el sufragio se efectuará por listas que deberán ser oficializadas treinta (30) días antes de la realización de la Asamblea, ante el Secretario. Las listas deberán contener los nombres de los candidatos titulares y suplentes y los cargos para los cuales fueron propuestos, juntamente con la conformidad de éstos para desempeñar los cargos para los cuales son propuestos. Los asociados propuestos deberán estar al día con los aportes periódicos. Las listas oficializadas se harán conocer a los asociados mediante publicación en sitios visibles de la administración, si la hubiere, o en el mismo acto previo a la realización de la Asamblea; no se computarán los votos a favor de candidatos no oficializados. La votación será secreta.

CAPÍTULO VIII: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo trigésimo : La reforma de este Estatuto y del Reglamento interno, ya sea parcial o total, sólo podrá ser realizada por la Asamblea General Extraordinaria, citada al efecto, requiriéndose el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de los integrantes de la Asociación. Esa proporción se requiere tanto para aprobar la necesidad de la reforma como para la aprobación de cada punto en particular.

Artículo trigésimo primero: Para vender, disponer o gravar de cualquier forma los bienes inmuebles propiedad de la Asociación se requerirá el voto favorable del cien por cien (%100) de los integrantes e la Asociación.

Artículo trigésimo segundo: Para los casos no contemplados en este Estatuto se aplicarán supletoriamente las disposiciones relativas a la Sociedad Civil previstas en el Código Civil en cuanto sean compatibles con la naturaleza y fines de la Asociación.

Artículo trigésimo tercero: La disolución de la Asociación tendrá lugar en los siguientes casos: a) Por vencimiento del plazo de duración salvo que, con anterioridad o con posterioridad al mismo y antes que se inicien los actos de liquidación de la misma, se proceda a su prórroga; b) por resolución adoptada por la Asamblea General Extraordinaria citada al efecto y con el voto favorable del cien por cien (%100) de los integrantes de la Asociación. En tales casos, la Asamblea designará una Comisión Liquidadora de tres miembros, la que deberá cumplir su mandato de acuerdo a: 1) Lo resuelto por la Asamblea; 2) este Estatuto; 3) las disposiciones del Código Civil en lo referido a las Sociedades Civiles. Todo bajo la vigilancia del Revisor de cuentas.

REGLAMENTO INTERNO.

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO.

Artículo 1: La actividad interna a llevar a cabo en la Urbanización “.....” (en adelante EL LOTE), estará regida por los estatutos de la asociación, el presente Reglamento interno y las posteriores resoluciones que lo complementen o modifiquen, siendo de cumplimiento interno para todos los asociados y cosas que en forma directa o indirecta de él dependan.

Artículo 2: Para acceder como socio de la asociación se requiere ser propietario de un lote del LOTE. Al momento de la firma de la solicitud de asociado, el aspirante declarará conocer acabadamente los Estatutos de la Asociación y el presente reglamento.

Artículo 3: Para el mantenimiento del LOTE y la prestación de los servicios de recolección de residuos, barrido de arterias, vigilancia, alumbrado público, conservación y mantenimiento de la piscina, las canchas de tenis, de jockey, el gimnasio, la sala de convenciones y el salón de fiestas etc., la Comisión Directiva a partir del momento en que comience efectivamente la prestación de dichos servicios, establecerá contribuciones mensuales de pago anticipado a cargo de los asociados, que por boleto de compraventa y /o escritura pública hayan adquirido el lote, las mismas deberán ser destinadas a las erogaciones que las motivan. Estas cuotas se denominarán ordinarias y quedan sujetas en cuanto a su forma de pago y sanciones por incumplimiento a lo que estipula el art. 7 inciso d) del presente reglamento.

Artículo 4: La calidad de propietario concederá el derecho de libre acceso al LOTEО tanto para él como para su familia y bajo las condiciones del presente reglamento. El uso de las instalaciones, estará subordinado al previo cumplimiento de las condiciones que establezca la Comisión Directiva. Todos los propietarios y demás personas que determine el presente reglamento, deben adquirir la credencial que les facilitará el acceso al LOTEО y a las distintas dependencias del mismo. Asimismo los propietarios en lo que al acceso al predio se refiere, deberán acatar las siguientes obligaciones: a) Pueden ingresar al predio por cualquiera de los puestos habilitados; b) Si la guardia no reconoce al que pretende ingresar, se procederá a solicitar su identificación. A tal fin se le requerirá el documento de identidad; si no tiene, se pedirá otro documento que acredite su identidad. Si no acepta identificarse o no tiene otro documento que acredite su identidad, NO SE PERMITIRÁ EL INGRESO hasta tanto no sea autorizado por la Comisión Directiva y/o quien éste designe para tal tarea.

Artículo 5: La calidad de asociado atorga a su titular el derecho al uso de las instalaciones del LOTEО con las limitaciones y cargas previstas en el contrato constitutivo de asociación y el presente reglamento, y las resoluciones emanadas de la asamblea, la Comisión Directiva y de las pertinentes comisiones en particular según el área. El cónyuge, los hijos e hijos políticos del socio gozarán del mismo derecho de aquel. Se instituye asimismo la categoría de asociado temporario: tal carácter ostentarán las personas que arrienden las casa habitación de los propietarios asociados por el término que dure la locación, previa aceptación en tal carácter por la Comisión Directiva. El asociado temporario para hacer uso de las instalaciones deportivas y sociales, deberá cumplir previamente con las condiciones que establecen los estatutos y resoluciones que dicte la Asociación Civil. El locador en tal caso perderá sus derechos como propietario de un lote pero mantendrá sus derechos y obligaciones como asociado de la Asociación Civil “.....”.

Artículo 6: En el ejercicio del derecho de uso, los asociados se responsabilizan por los bienes de la asociación y de los restantes asociados, por hechos propios, o cualquiera de los integrantes del grupo familiar, invitados y personal contratado con cualquier motivo.

Artículo 7: Los asociados tienen los siguientes derechos y obligaciones con sujeción al presente reglamento y las normativas que instituya la asamblea y comisión directiva: a) Hacer uso de las instalaciones deportivas y sociales del LOTEО. b) Colaborar con el mantenimiento y engrandecimiento del LOTEО. c) Observar dentro del LOTEО una conducta honorable. d) Pagar puntualmente las cuotas que correspondan. La falta de pago de dos cuotas ordinarias producirá la suspensión automática de los servicios que le brinda la asociación al deudor. La Comisión Directiva podrá disponer sin trámite alguno su cesantía. e) Recibir y exhibir ante requerimiento la credencial a la que se refiere el artículo 4 del presente Reglamento.

Artículo 8: Son derechos y obligaciones inherentes a la calidad de asociado, además de las enumeradas en el artículo precedente las siguientes: a) autorizar la entrada de visitas, haciéndose solidaria y civilmente responsable de la conducta y de los hechos que las mismas observen dentro del LOTEО. b) Conducir vehículos sin licencia habilitante o circular a más de 30 Km. por hora. c) Producir ruidos molestos. d) El acceso de animales a las instalaciones sociales y deportivas y la circulación de éstos en libertad dentro del predio y su tenencia cuando no hayan sido vacunados o no cumplan con cualquier otra disposición vigente. Queda asimismo prohibida la tenencia de aves de corral o cualquier animal a excepción de los comúnmente denominados domésticos. e) Desarrollar conductas contrarias a la normal convivencia o contrarias a la moral y las buenas costumbres. f) El desarrollo de todo tipo de actividad comercial o publicitaria. h) Cuidar y mantener en excelente estado de aseo, uso y conservación las viviendas, jardines particulares, y en un todo acorde a lo establecido en el reglamento

constructivo. A los fines de asegurar el debido derecho de defensa, el órgano de administración reglamentará el procedimiento a aplicar a los fines de las formulaciones de los descargos y denuncias por parte de los propietarios en lo atinente a lo estatuido en el presente artículo.

Artículo 9: Son atribuciones de la Comisión Directiva: a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea. b) Cumplir y hacer cumplir el estatuto y el reglamento interno. c) Nombrar, suspender y destituir el personal necesario para el cumplimiento de los fines, fijando sus remuneraciones. Las designaciones no podrán recaer en asociados. c) Designar los integrantes de las comisiones que por el presente se instituyen. d) Dictar las normas complementarias que regulen las actividades de la Institución, incluidas las correspondiente a la asistencia de invitados.

Artículo 10: Quedan instituidas las siguientes comisiones: a) Comisión de Disciplina. b) Comisión de Arquitectura. c) Comisión de Relaciones Públicas y Actividades Sociales. Las funciones que cumplirán y desarrollarán las comisiones citadas serán fijadas por el órgano de administración, excepción hecha para aquellas a las que se le estipulen funciones en el presente Reglamento interno.

Artículo 11: Cada comisión será integrada por un miembro del órgano de la Comisión Directiva y dos socios designados por éste último, durando en sus funciones dos años sin perjuicio de su reelección. Cada Comisión propondrá su reglamento y lo elevará al órgano de administración para su aprobación y al cierre de cada ejercicio elevará a ese cuerpo una reseña de sus actividades para facilitar la confección de la correspondiente memoria. Las funciones que desempeñen los miembros de las comisiones serán ad- honorem.

Artículo 12: La Comisión de Disciplina se conformará de acuerdo a lo dispuesto en el presente Reglamento interno y al término de duración de las funciones de sus miembros será de dos años, sin perjuicio de reelección. Dicha comisión ejercerá el poder disciplinario a cuyos efectos podrá aplicar a los socios infractores sanciones de apercibimiento, multa, suspensión o expulsión, sea en forma conjunta o independiente. La multa nunca podrá ser superior al valor de cinco cuotas ordinarias.

Para el desempeño de sus funciones la Comisión de Disciplina tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Nombrar de su propio seno un presidente y un secretario. b) Proponer su propio reglamento a la Asamblea de socios para su aprobación. c) Respetar estrictamente el derecho de defensa de los socios, quienes deberán efectuar su descargo dentro de los diez días corridos a partir de la comunicación de la apertura del sumario de actuaciones. d) Realizar todas las investigaciones convenientes para esclarecer los hechos sometidos a consideración. e) Requerir toda la información que estime necesaria para determinar con exactitud los hechos investigados. En la graduación de las sanciones, como asimismo, en su calificación, deberán ponderarse los intereses del socio, la gravedad del hecho investigado y las resoluciones tomadas en casos análogos. En todos los casos comunicará inmediatamente la resolución a la Comisión Directiva, quien la notificará a los interesados, dispondrá su publicación una vez firme y arbitrará los medios para su cumplimiento. Toda sanción, salvo la multa, será recurrible con efecto suspensivo por ante la asamblea de socios que a tal efecto se convocará.

Artículo 13: La sanción de apercibimiento se aplicará en los casos de faltas leves e implica un llamado de atención con el fin de evitar la repetición. La sanción de suspensión que podrá ser por tiempo determinado o mientras subsista la infracción sancionada, se aplicará a los casos de mayor gravedad o reincidencia. El suspendido no podrá concurrir ni hacer uso de las instalaciones sociales durante el tiempo que dure la suspensión, sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones respecto al pago de la cuota ordinaria. La sanción de expulsión importa la pérdida de la calidad de asociado por las razones cuya gravedad así lo aconsejen.

Artículo 14: Las sanciones de suspensión o expulsión afectan al asociado en su calidad de tal y respecto del uso de las instalaciones sociales del LOTE. Su condición de propietario en nada se modifica por la aplicación de aquellas sanciones.

Artículo 15: El recurso a que se refiere el artículo 12 in fine deberá ser interpuesto por el asociado sancionado dentro de los 15 días corridos contados a partir de su notificación y por ante la Comisión de Disciplina.

Artículo 16: La Comisión de Arquitectura y Urbanismo tendrá a su cargo en forma excluyente de otra función la de operar conjuntamente con un profesional arquitecto o ingeniero civil designado por el órgano de administración como informantes del cumplimiento del Código de Edificación de que da cuenta el presente Reglamento.

Artículo 17: A diferencia de las zonas de la Urbanización privada cerrada destinadas a las actividades deportivas, la zona residencial será destinada a la construcción de viviendas y resulta del conjunto de lotes de propiedad exclusiva de los socios. Las arterias de comunicación, serán abiertas a todos los asociados y a todas las personas a la que los asociados hagan extensiva mediante invitación.

REGLAMENTO CONSTRUCTIVO.

Artículo 18: Todas las obras de edificación privada y de urbanización que se realicen en el ámbito de éste desarrollo urbano se regirán por el presente reglamento. Asimismo, se destaca expresamente que toda la infraestructura de servicio, esto es, alumbrado público, gas natural, agua corriente, electricidad, es subterránea a los fines de preservar el carácter estético urbano del LOTE. Queda prohibida la ejecución o construcción de cualquier elemento no necesario a la construcción privada propiamente dicha y que altere las condiciones estéticas urbanas que se preservan.

Artículo 19: Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter residencial de la zona. Por lo tanto, los planos de construcción antes de su presentación a la Municipalidad de Córdoba, deberán ser aprobados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, la cual queda facultada para interpretar y hacer cumplir este reglamento.

Artículo 20: Todas las restricciones al dominio y modalidades de uso que se detallan a continuación constituyen condición de venta y son expresamente aceptadas por los compradores de las unidades funcionales que integran el LOTE

Artículo 21: Todo proyecto de obra a realizar en los predios individuales o de uso común comprendidos en el LOTE, deberán ser realizados conforme a las ordenanzas emanadas de la Municipalidad de Córdoba, decretos reglamentarios y a la presente reglamentación. Igual suerte correrá la eventual obra a erigir.

Artículo 22: Es requisito indispensable, a los fines de la aprobación de la obra por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, no adeudar monto alguno por ningún concepto a la Asociación.

Artículo 23: El procedimiento que deberán seguir los interesados para la aprobación de los proyectos de las edificaciones a erigir, será el siguiente: a) Presentación ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la documentación que requiere la Municipalidad de Córdoba para la Visación Previa Municipal. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá solicitar al interesado la documentación adicional que considere necesaria para evaluar adecuadamente el proyecto sometido a su consideración. Si vencido el plazo de quince (15) días corridos contados desde la presentación de la documentación, la misma no fuere observada o denegada, se considerará

aprobada. b) Presentación por ante la Municipalidad del proyecto para su aprobación y cumplimiento de toda la normativa correspondiente. c) Con la aprobación del proyecto emanada de la Municipalidad de Córdoba, los interesados deberán solicitar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo el permiso de construcción, que tendrá la vigencia temporal necesaria para el acabado de la obra. Dicho permiso de construcción podrá prorrogarse en caso de necesidad y a solicitud del socio propietario. La iniciación de las obras deberá comunicarse en forma expresa a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, y las mismas no podrán ser interrumpidas, salvo causas debidamente fundadas a criterio del órgano de administración. En los casos de suspensión y/o interrupción de la obra, el asociado propietario estará obligado a adoptar los recaudos que fueren necesarios a los fines de evitar que la construcción origine peligros, obligándose asimismo, a mantener la misma en condiciones de higiene y aspecto aceptables a criterio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, quien podrá exigir la adopción de aquellas medidas que crea convenientes a los fines de hacer cumplir estas obligaciones.

Artículo 24: Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar con los siguientes requisitos:

a) Deberán realizarse en mampostería de primera calidad. b) La superficie mínima a construir será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados cubiertos. c) Sólo podrán construirse una vivienda unifamiliar por cada lote de la urbanización privada. En ningún caso podrán construirse viviendas multifamiliares, caballerizas, criaderos de animales o gallineros, cuya construcción está expresamente prohibida. d) Sólo se autorizará por encima de la línea máxima edificable, que sobresalgan antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación y a no más de 1,50 m de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio. e) Sólo se podrán edificar dos plantas y buhardilla, además de sótanos y/o subsuelos. La altura máxima de edificación será de 7,00 mts. salvo que el proyecto cuente con techos inclinados en cuyo caso este se elevará a 9,00 mts. Dichas alturas deberán computarse desde el nivel 0,00 mts. del suelo natural en el centro geográfico de la edificación. f) Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. g) Cada proyecto deberá constar de patios tendedores con cerramiento en todos sus laterales.

Artículo 30. a) Queda expresamente prohibido succionar agua de la red de agua potable del LOTEADO mediante bombas. b) Para el tratamiento de aguas cloacales, se deben observar las normas municipales en vigencia, ejecutándose cámara séptica y pozo absorbente, instalaciones éstas que deberán estar a una distancia no menor de 6,00 mts. de los ejes determinantes de las colindancias. c) La construcción de piscinas debe realizarse con un retiro mínimo de 3,00 mts. de la línea de colindancia con otros lotes a los fines de su desagote deberán contar con pozo absorbente independiente de cualquier otro existente en el lote. Está prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal. d) En caso de construcción en terrenos propios de canchas de tenis, padle, etc., éstas deberán mantener un retiro mínimo de 4,00 mts. de la línea de colindancia, no pudiendo superar sus alambrados una altura de 3,00 mts.. d) Se encuentra totalmente prohibida la materialización de paredes medianeras en material alguno. En su reemplazo, se deberán utilizar cercos verdes los que no deberá superar los 2,00 mts. de altura. e) Compete en forma exclusiva al asociado propietario de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas correspondientes a su lote, como asimismo el de las cunetas. El mantenimiento de calzadas es de la asociación.

Artículo 31: Se prohíbe terminantemente: a) Iniciar obras sin la autorización municipal y de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. b) Modificar el proyecto aprobado si la autorización de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. c) Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la

instalación de obradores. d) Mantener el lote en estado de abandono, el asociado propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la asociación realizará dichas tareas por cuenta y orden, y a cargo de su propietario. f) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio.

Artículo 32: Al momento de iniciar cualquier obra, el socio propietario deberá denunciar a la Comisión Directiva las personas que ingresarán al predio del LOTE para tal cometido. Dicho personal deberá permanecer en el lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral y se dirigirá al mismo por el camino que específicamente la guardia indique. El socio propietario es responsable por los daños que por actos y omisiones dicho personal ejecute a bienes de otros propietarios asociados o de la asociación.

Artículo 33: Para iniciar toda obra, es necesaria la construcción de una casilla y un sanitario que servirá al personal de obra. A esos efectos se presentará un croquis de ubicación.

ACTA CONSTITUTIVA DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y ESTATUTOS (USADOS EN CÓRDOBA)

En la ciudad de Córdoba, a..... días del mes de..... del año....., se reúnen
S.A. yS.A. y de mutuo y común acuerdo resuelven:

1º- CONSTITUIR una sociedad anónima cuyo capital social es de Pesos..... (\$.....) representado por (*numero de acciones*)..... de pesos..... (\$.....) de valor nominal cada una, todas ordinarias, nominativas, no endosables, de las cuales..... (.....) pertenecen a la clase “A”, con derecho a un (1) voto por acción,..... (.....) acciones a la clase “B” y las..... (.....) restantes corresponden a la clase “C”, con derecho a un (1) voto por acción, que los constituyentes suscriben de acuerdo al siguiente detalle.

2º- INTEGRACIÓN. El capital suscrito se integra en este acto en dinero en efectivo, en un 25%, que los socios aportan en sus respectivas porciones de participación en el capital social, comprometiéndose a integrar el remanente en un plazo no mayor a dos (2) años.

3º- Establecer en el número de directores titulares y en..... el número de directores suplentes y designar para integrarlo a las siguientes personas:.....

4º- Conforme lo establece el estatuto se resuelve prescindir de la sindicatura.

5º- Establecer como sede social de la sociedad el domicilio de..... de esta ciudad de Córdoba.

6º- Autorizar a los Dres. para que actuando conjunta o indistintamente realicen los trámites necesarios para lograr la conformidad administrativa y la inscripción en el Registro Público de Comercio del presente instrumento, quedando facultados para aceptar, proponer o rechazar las observaciones que efectuasen las autoridades intervinientes y para interponer en su caso el recurso que el artículo 169 de la ley 19.550 establece.

7º- Aprobar el siguientes Estatuto por el que se registrará la sociedad y que se transcribe a continuación.

Estatutos sociales.

Denominación. Domicilio. Plazo. Objeto.

Artículo primero: La sociedad se denomina.....S.A.. Tiene su domicilio legal en jurisdicción de la Ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, República Argentina.

Artículo segundo: La duración de la sociedad se establece en noventa y nueve años contados desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de Comercio.

Artículo tercero: La sociedad tiene por objeto la explotación de la organización y dirección en todas sus fases, de la actividad social, deportiva, cultural, de servicios y de actividades sociales, como de la administración del complejo o Urbanización Residencial Especial cuya denominación será “.....”, ubicado en de la ciudad de Córdoba. Para el cumplimiento del objeto social, podrá la sociedad realizar todos los actos y contratos que se relacionen con su objeto, ya sea contratando con entes privados o públicos, sean extranjeros, nacionales, provinciales, municipales, entidades, asociaciones civiles, mutuales o

cooperativas. También tiene la sociedad plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.

Capital.

Artículo cuarto: El capital social es la cantidad de pesos..... (\$.....) representado por (.....) acciones de pesos..... (\$.....) de valor nominal cada una, ordinarias, nominativas, no endosables, de las cuales..... (.....) corresponden a la clase “A” que confieren cada una derecho a un voto y corresponden a la clase “B” y lasrestantes corresponden a la clase “C” . Las acciones de clase “A” y “C” están destinadas exclusivamente a ser de propiedad de quienes adquieran unidades integrantes de la urbanización residencial especial “.....”, ubicada en calle.....Nº..... Ciudad de Córdoba, estando absolutamente prohibida la venta de las acciones en forma separada de la propiedad del lote. Las acciones de clase “B” serán libremente transmisibles. El capital puede ser aumentado por decisión de la asamblea ordinaria hasta un quíntuplo de su monto conforme las previsiones del artículo 188 de la ley 19.550.

Artículo quinto: Las acciones que se emitan serán nominativas, no endosables, ordinarias, debiendo necesariamente mantenerse la proporción existente de un % de acciones de la clase “A”, un..... % de acciones de la clase “B” y un% de acciones de la clase “C”. Podrán emitirse acciones preferidas en las condiciones que se establezcan en el momento de adoptarse la decisión.

Artículo sexto: Las acciones y los certificados provisionales que se emitan contendrán las menciones del artículo 211 de la ley 19.550. Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción.

Artículo séptimo: En caso de mora en la integración del capital, el Directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo determinado en el artículo 193 de la ley 19.550. en cualquiera de sus variantes, según lo estime conveniente.

Administración y representación:

Artículo octavo: La administración de la sociedad estará a cargo de un Directorio compuesto del número de miembros que fije la Asamblea Ordinaria, entre un mínimo de tres y un máximo de siete, electos por el término de tres ejercicios. La Asamblea puede designar igual o menor número de suplentes por el mismo término con el fin de llenar las vacantes que se produjeran en el orden de su elección. Si la sociedad prescindiere de la Sindicatura, la elección de directores suplentes será obligatoria. El Directorio funciona con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. El Presidente tiene doble voto en caso de empate.

Artículo noveno: El cargo de Director no devenga honorario alguno. En caso de que el Directorio designara gerentes generales o especiales, los mismo tendrán derecho a emolumento, salvo que se trate de Directores, en cuyo caso no tendrán derecho a cobrar remuneración alguna.

Artículo décimo: La Asamblea al designar los directores establecerá el monto y naturaleza de la garantía a constituir por los mismos a los fines del diligente desempeño de su cargo.

Artículo undécimo: La representación de la sociedad corresponde al Presidente del Directorio. En su ausencia o impedimento, será reemplazado por el Vicepresidente. El uso de la firma social, estará a cargo del Presidente, del Vicepresidente y de un director titular cualquiera, quienes deberán actuar mediante la firma conjunta de dos cualesquiera de ellos. El Directorio podrá autorizar a uno o más directores para que ejerzan la representación de la sociedad en asuntos determinados.

Fiscalización.

Artículo duodécimo: La Sociedad prescinde de la sindicatura, conforme lo establecido por el artículo 284 de la ley de Sociedades Comerciales, teniendo los accionistas los derechos conferidos por el artículo 55 de dicho cuerpo legal. No obstante, la fiscalización interna de la Sociedad, en caso que se supere el extremo estipulado en el artículo 299 inciso 2 de la ley de Sociedades, será llevada a cabo por un síndico titular y un síndico suplente. En ningún caso el síndico titular o el síndico suplente tendrán derecho a cobrar remuneraciones.

Asambleas.

Artículo decimotercero: Toda asamblea deberá ser citada en la forma establecida en el artículo 237 de la ley 19.550, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea “unánime”. Deberá mencionarse en la convocatoria el día y la hora del cierre del registro de Asistencia, para el depósito previo de las acciones establecido en el artículo 238 de la ley 19.550. Podrá convocarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria, para celebrarse ésta última una hora después de haber fracasado la primera.

Artículo decimocuarto: Rigen el quórum y mayoría determinados por los artículos 234 y 244 de la 19.550, según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate. La Asamblea extraordinaria en segunda convocatoria se considerará constituida válidamente cualquiera sea el número de acciones con derecho a votos presentes, salvo los supuestos de los artículos 70 última parte, 88 y 244 “in fine” de la ley 19.550.

Ejercicio económico. Utilidades.

Artículo decimoquinto: El ejercicio económico de la sociedad finaliza el de cada año, fecha en que deberán confeccionarse los estados contables de acuerdo a las disposiciones legales en vigencia. Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: el cinco por ciento (%5) hasta alcanzar el veinte por ciento (%20) del capital social, como fondo de reserva legal; el resto de las utilidades tendrá el destino que determine la Asamblea, las cuales en ningún caso podrán ser aplicadas al pago directo o indirecto de dividendos a los accionistas. Las ganancias y el patrimonio social se destinarán exclusivamente a la conservación del objeto social y al bien común social.

Disolución. Liquidación.

Artículo decimosexto: Para el caso de disolución de la sociedad, su liquidación estará a cargo del Directorio que estuviese designado en esos momentos, o de un liquidador, liquidadores o comisión liquidadora designada por la Asamblea de Accionistas. En todos los casos, si existiere, se procederá bajo la vigilancia del Síndico. Cancelado el pasivo, el remanente, incluido el capital, pasará a un entidad pública o privada con personería jurídica, domiciliada en el país, y sin fines de lucro.

REGLAMENTO INTERNO DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ESPECIAL
CONSTITUIDA COMO SOCIEDAD ANÓNIMA (USADO EN CÓRDOBA).

CAPÍTULO I: NORMAS DE APLICACIÓN.

Artículo 1: Conforme lo normado en el artículo 5 de la ley 19.550, los constituyentes de “..... S.A.” en su carácter del capital social emitido, resuelven por unanimidad dictar el presente reglamento interno a fin de que todos los accionistas cumplan con sus disposiciones.

Artículo 2: La actividad interna a llevar a cabo en la Urbanización Residencial Especial “.....” en adelante URE, estará regida por los estatutos de la sociedad, el presente reglamento interno y las posteriores resoluciones que emane del Directorio, la Asamblea y de las comisiones que por el presente se crean.

CAPÍTULO II: ORGANIZACIÓN.

Artículo 3: “.....S.A.” conforme su objeto social, organizará, dirigirá y prestará los servicios generales que seguidamente se citan, destinados a satisfacer las necesidades de los propietarios de la URE: a) Servicio de vigilancia permanente. b) Servicio de recolección de residuos domiciliarios. c) Limpieza, mantenimiento y reparación de las calles y accesos circulatorios internos y poda de árboles que las delimitan. d) Limpieza de los terrenos baldíos con cargo al respectivo propietario. d) Mantenimiento de la totalidad de las instalaciones deportivas, de recreación y de espacios de uso común. e) Provisión de eventuales servicios de infraestructura: cloacales, agua potable etc.

CAPÍTULO III: DE LOS SOCIOS. CONDICIONES PARA SU ADMISIÓN.

Artículo 4: Para acceder como socio de “.....S.A.” se requiere: a) Peticionarlo por escrito al Directorio de la Sociedad Anónima mediante solicitud en la que constarán nombres y apellidos, edad, nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio, documentos y demás referencia que pueda aportar. Dicha solicitud será informada y avalada mediante la firma de por lo menos dos accionistas. b) Al momento de la firma de la solicitud, el aspirante declarará conocer acabadamente los estatutos societarios, el presente reglamento interno y las demás reglamentaciones instituidas. c) El Directorio se expedirá al respecto y por mayoría dentro de los 15 días de presentada. En caso de no expedirse en el término estipulado, la solicitud de admisión se tendrá por aceptada.

Artículo 5: Las acciones clase “A” otorgan a sus titulares el derecho al uso de todas las instalaciones sociales y deportivas con las limitaciones y cargas previstas en el estatuto, el presente reglamento y las resoluciones emanadas de la Asamblea, el Directorio y de las pertinentes comisiones en particular. El cónyuge y los hijos del accionista gozarán del mismo derecho, pero al igual que aquel, deberán contribuir a todos los gastos mediante el pago de las cuotas ordinarias que en cabeza del titular de la acción se abona y del canon del uso del área específica. Las acciones clase “C” son de aplicación a las zonas o lotes destinados a la concreción de emprendimientos comerciales o de prestación de servicios para el desarrollo integral de la vida dentro de la URE, vinculados a la sociedad por cualquier tipo de contratación. No confieren a su titular derecho a uso de las instalaciones sociales y deportivas, acotándose los derechos de los mismos al desarrollo de eventuales emprendimientos comerciales. Las acciones clase “B” no se hallan afectadas o relacionadas con lotes residenciales ni con unidad de vivienda alguna, ni deben contribuir con cuota social.

Artículo 6: Todos los accionistas y demás personas que determine el presente reglamento, deben obtener la credencial que les facilitará el acceso al predio de la URE y a las distintas dependencias del mismo.

Artículo 7: Categorías de socios. Socios Accionistas. A los fines del uso de las instalaciones de la URE se establecen las siguientes categorías de socios: a) Socio activo: será cada accionista. b) Socio familiar: Cónyuge e hijos de cada accionista. Dentro del grupo socio familiar se instituyen las siguientes categorías: b1) Mayores: cónyuge e hijos mayores de 21 años de edad. b2) Juveniles: hijos entre 16 y 20 años de edad. b3) Cadetes: hijos

entre 10 y 15 años de edad. b4) Infantiles: hijos menores de 10 años de edad. c) Socio adherente: hijos políticos y nietos.

Artículo 8: Socios no accionistas: Son socios no accionistas los siguientes: a) Socio Deportivo: Tercero que no acrediten los extremos del art. 4º inc. a, b y c que pretendan el uso de las instalaciones deportivas. Su admisión será otorgada con carácter restrictivo y deberán abonar el canon de uso que determine el Directorio, además de las cuotas de ingreso y anuales. b) Socio temporario: Tal carácter ostentarán las personas que no siendo accionistas, ocupen temporariamente la casa habitación de los propietarios accionistas, por cualquier contrato oneroso o gratuito y por el término que dure el mismo, previa aceptación de tal carácter por el Directorio, calidad que alcanzará a quienes componen su grupo familiar. El propietario accionista, en tal caso, tanto él como los integrantes de su grupo familiar tendrán derecho a concurrir a los sectores sociales y deportivos de la URE por el tiempo que dure el contrato y sin perjuicio de su obligación de abonar la cuota ordinaria. Los socios temporarios deberán presentar las solicitudes de admisión con los mismo requisitos que los socios accionistas. El socio accionista propietario continúa siendo el principal deudor de las cuotas ordinarias y extraordinarias, aun cuando haya pactado con el inquilino que las mismas se encuentran a su cargo. c) Socios beneficiarios: Las personas jurídicas que sean propietarias de uno o más lotes de sector residencial, pueden designar una persona física en calidad de socio beneficiario por cada uno de dichos inmuebles. Las personas jurídicas que sustituyan por otra su calidad de socio accionista, quedarán suspendidas en los derechos que como socios les correspondían respecto a dicho lote, a excepción de los políticos que le otorga su acción durante el lapso de la sustitución, si que ello afecte su calidad de propietario. Los socios beneficiarios gozarán de los mismos derechos y obligaciones de los socios accionistas, salvo el derecho de voz y voto en las Asambleas que serán conservados por los propietarios juntamente con la facultad de elegir miembros de los órganos sociales. La admisión del socio beneficiario se encuentra sujeta a aprobación previa por parte del directorio, en la forma prevista para el resto de los socios. Los socios beneficiarios de dichas personas jurídicas propietarias tendrán la vigencia que indique la designación del beneficiario cursada a la Sociedad. En todos los casos las personas jurídicas propietarias son solidariamente responsables por las deudas contraídas por los socios beneficiarios y en el supuesto que sean sancionados disciplinariamente por el Directorio con penas no inferiores a suspensión, caducará automáticamente su condición de socio beneficiario, lo cual será comunicado a ambas partes, volviendo el socio propietario a su condición anterior.

Artículo 9: La pérdida de la calidad de accionista implica la pérdida de la calidad de socio, siguiendo la misma suerte los que de él dependan. En caso de fallecimiento de un socio, sin perjuicio de lo establecido en la ley de Sociedades y en los estatutos respecto de la transmisión de la acción, los herederos que al momento del fallecimiento reúnan el carácter de socio en sus diversas categorías continuarán gozando de su calidad de tales como integrantes de grupo familiar y con sujeción al presente reglamento.

CAPÍTULO IV: RECURSOS Y GASTOS.

Artículo 10: Los recursos para el funcionamiento de “.....S.A.” están constituidos por : a) Los recursos que obtenga por las cuotas ordinarias y extraordinarias, tasas y multas que abonen los socios. b) Las provenientes de rentas producidas por sus bienes. c) Cuotas de ingresos de socios, deportivos, temporarios y adherentes. e) Donaciones, herencia, legados, subvenciones que se otorguen a su favor. Los recursos económicos de la sociedad están destinados a lograr el pleno funcionamiento del complejo.

Artículo 11: Los gastos generales o cargas comunes de la sociedad están constituídos por: a) Gastos de administración y funcionamiento: Sueldos, luz, gas, teléfono y todo otro gasto que corresponda efectuar por tareas administrativas. b) Impuestos, tasas y contribuciones que graven el patrimonio y actividad de la sociedad. c) Reparación y mantenimiento de las instalaciones de la sociedad. e) Primas de seguros por accidentes del personal, incendio y robo. f) Gastos de funcionamiento de las instalaciones deportivas, culturales y sociales, incluyendo sueldo y cargas sociales.

Artículo 12: Cuotas Ordinarias: Para el mantenimiento de las instalaciones y prestación de los servicios enumerados y/o necesarios, se establecen contribuciones mensuales de pago anticipado a cargo de los accionistas titulares de acciones clase “A” y “C”, que no constituirán aportes societarios y que deberán ser destinadas a las erogaciones que las motivan. El Directorio determinará el momento del inicio del pago de las cuotas ordinarias para cada uno de las clases de acciones de conformidad a los servicios que se presten, y fijará el monto de las mismas para cada clase. Asimismo queda facultado para ajustar las cuotas determinadas con el fin de compensar posibles déficit o los mayores costos. Las acciones clase “A” en poder de la Urbanizadora, abonarán el 30% del valor de la misma, toda vez que el destino de dichas acciones es ser transferido a terceros y no el ejercicio de los derechos de uso de las instalaciones y demás infraestructura de la URE.

Artículo 13: Cuotas Extraordinarias: Para afrontar gastos extraordinarios o la reparación o construcción de nuevas instalaciones que decida la respectiva Asamblea de accionistas o el Directorio, este último establecerá las contribuciones bajo las modalidades necesarias a imponer a cada socio.

Artículo 14: Cuotas de ingreso y anuales: El Directorio fijará anualmente el monto de la cuota de ingreso y cuotas anuales que abonarán los socios deportivos, para cada área.

Artículo 15: La falta de pago en término de las cuotas ordinarias, extraordinarias o contribución que decida el Directorio o la Asamblea, constituye automáticamente en mora al deudor, sin necesidad de interpelación previa alguna. La falta de pago de dos cuotas ordinarias producen la suspensión automática de los servicios que al sociedad brinda al deudor. El socio deudor deberá abonar un interés punitivo que en su oportunidad fije el Directorio. Asimismo el incumplimiento del pago de dos cuotas ordinarias, faculta al Directorio a iniciar las pertinentes acciones judiciales en contra del moroso, siendo título válido la constancia de la deuda con más sus intereses suscripta por el Presidente o Vicepresidente del Directorio. Las causas se tramitarán por ante los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Córdoba en forma excluyente de cualquier otro fuero o jurisdicción que le pudiera corresponder al demandado.

Artículo 16: Derechos y obligaciones de los socios en general: Los socios tienen los siguientes derechos y obligaciones: a) Hacer uso de las instalaciones, bienes y servicios sociales. b) Observar dentro y fuera de la URE una conducta honorable. c) Recibir y exhibir ante requerimiento la credencial a la que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento. d) Prestar declaración testimonial ante requerimiento del órgano disciplinario, y aportar toda información que tuviere sobre los hechos informados. e) Pagar puntualmente las cuotas. f) Ajustarse a las disposiciones que para la práctica de cada deporte o actividad dicte el directorio o la Comisión respectiva.

Artículo 17: Queda expresamente prohibido dentro del ámbito territorial de la URE: a) Conducir vehículos sin licencia habilitante otorgada por autoridad competente o circular a más de 30 kms. por hora. b) Producir ruidos molestos. c) Obstaculizar las arterias de circulación. d) El acceso de animales a las instalaciones sociales o deportivas y la circulación de éstos en libertad dentro del predio. Queda asimismo prohibida la tenencia de aves de corral o cualquier animal a excepción de los comúnmente denominados domésticos. e) La incineración,

destrucción o poda de especies arbóreas a excepción de aquellas que sea necesario remover a los fines de erigir construcciones. f) Desagotar aguas a las vías de circulación y a los terrenos vecinos.

Artículo 18: Corresponde solamente a los socios activos : a) presentar visitas, haciéndose solidariamente responsable de la conducta de las mismas dentro de la URE. b) Informar y avalar al Directorio en forma escrita las condiciones y calidades de las personas que presente como aspirantes a accionistas. c) El socio accionista será responsable solidariamente por el cumplimiento de las normas del personal bajo su dependencia. Debe impedir que el personal transite en dependencias de la Sociedad, o propiedades privadas.

Artículo 19: La zona residencial de la URE será destinada a la construcción de viviendas en los lotes de propiedad exclusiva de los accionistas. Los sectores de uso común respetando el derecho de cada uno de los propietarios, será abierto a todos los accionistas de clase “A” y a todas las personas que dichos accionistas hagan extensiva mediante invitación.

Artículo 20: Conforme se estipula en este reglamento interno, para ser propietario se requiere ser accionista. El accionista perderá la condición de tal cuando deje de ser propietario del inmueble que forma parte del predio general, y toda transferencia de dominio de dicho inmueble deberá practicarse en forma conjunta con la de la acción y viceversa.

Artículo 21: El accionista propietario puede vender uno o más lotes a otro accionista. Puede venderlo también a un tercero, pero en este caso se requerirá que conforme lo reglamentado la aprobación del directorio, en atención a que el nuevo propietario deberá adquirir la calidad de accionista. El accionista propietario que transfiere su acción conjuntamente con un lote, al perder su calidad de accionista pierde también su calidad de socio activo y los socios familiares y adherentes siguen tal suerte.

CAPÍTULO V: DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 22: Son atribuciones y deberes del Directorio, además de otras, las siguientes: a) Ejecutar las resoluciones de la asamblea, cumplir y hacer cumplir los estatutos, reglamentos y disposiciones que de él o de las comisiones emanen, interpretándolos en caso de duda. b) Nombrar el personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales, fijando sus remuneraciones y sueldos por todo concepto, determinando sus obligaciones, suspenderlos o destituirlos. c) Presentar a la Asamblea ordinaria la memoria, el balance general, el estado de resultados y el inventario, los cuales serán puestos a disposición de los accionistas con una antelación de 15 días a la fecha fijada para la asamblea. d) Designar los integrantes de las comisiones que por el presente se instituyen. e) Designar, cambiar, o retirar representantes ante instituciones o federaciones deportivas, sean éstas nacionales o extranjeras. f) Resolver las reclamaciones interpuestas por los accionistas con relación a sus derechos y obligaciones. g) Dictar las normas complementarias que regulen las actividades de la URE, incluidas las correspondientes a la asistencia de invitados. h) Fijar las tasas o canon para el uso de las instalaciones deportivas, previo dictamen no vinculante de la respectiva comisión. i) Llevar el libro de actas de sesiones de asamblea y directorio, los que quedan a disposición de los accionistas para su conocimiento. j) Preparar un presupuesto general anual tentativo de ingresos y egresos. k) Actuar con por lo menos dos de sus miembros como Comisión de disciplina. l) Dar cuenta semestralmente del estado económico financiero de la sociedad a los accionistas. m) Adquirir terrenos para incorporar nuevas actividades o ampliar las existentes. n) Fijar derechos de construcción. ñ) Decidir la construcción de Obras de infraestructura o apoyatura en beneficio de la

urbanización. o) Interpretar el Reglamento Constructivo y dictar normas para cubrir eventuales vacíos legales. p) Inspeccionar por sí o por terceros las obras en construcción a cuyo fin está facultado a visitar las mismas.

CAPÍTULO VI: DE LAS COMISIONES

Artículo 23: El Directorio se encuentra facultado para delegar la dirección de las actividades sociales y deportivas en las comisiones que infra se especifica, a las cuales atribuirá las facultades para su funcionamiento, sin perjuicio de intervenir con desplazamiento de directivos de la misma en caso de estimarlo necesario y a su sólo criterio.

Artículo 24: a) Cada comisión, será integrada por un miembro del directorio y dos accionistas, durando en sus funciones dos años sin perjuicio de reelección. Las comisiones deberán quedar integradas en la medida que las necesidades de evolución lo requieran, operando en tal carácter el directorio, hasta su efectiva constitución. 2- Ningún accionista podrá integrar, salvo disposición expresa del Directorio, en más de tres comisiones. 3- Cada comisión propondrá su reglamento y lo elevará al Directorio para su aprobación y al cierre de cada ejercicio elevará a ese cuerpo una reseña de sus actividades para facilitar la confección de la correspondiente memoria. 4- El Directorio podrá reasumir en cualquier momento funciones delegadas en las comisiones. 5- Cada comisión será responsable del buen desarrollo de la actividad a su cargo y del cuidado de los bienes muebles u útiles asignados o que afecten a su servicio. 6- Las funciones que desempeñen los miembros de las comisiones serán ad- honorem. 7- Las Comisiones llevarán un libro de actas simples dónde asentarán lo tratado en sus reuniones.

Artículo 25: Sin perjuicio de las comisiones que pueda crear el Directorio para el caso que considere necesario, se instituyen las siguientes: a) Comisión de Disciplina. b) Comisión de Arquitectura. c) Comisión de Relaciones Públicas y Relaciones Sociales. d) Comisión de Golf. e) Comisión de natación. Las funciones que cumplirán y desarrollarán las comisiones citadas serán fijadas por el Directorio, excepción hecha para aquellas a las que se les estipulan funciones en el presente reglamento interno.

Artículo 26: La Comisión de Disciplina ejercerá el poder disciplinario a cuyos efectos podrá aplicar a los socios infractores sanciones de apercibimiento, multa, suspensión o expulsión, en forma conjunta o independiente.

Artículo 27: Para el desempeño de sus funciones la Comisión de Disciplina tendrá las siguientes atribuciones y deberes: a) Nombrar de su propio seno un presidente y un secretario. b) Proponer su propio reglamento a la asamblea de accionistas para su aprobación. c) Respetar estrictamente el derecho de defensa de los socios, quienes deberán efectuar su descargo dentro de los diez días corridos a partir de la comunicación de la apertura del sumario de actuaciones. d) realizar todas las investigaciones convenientes para esclarecer los hechos sometidos a consideración. e) requerir toda la información que estime necesaria para determinar con exactitud los hechos investigados. f) En la graduación de las sanciones, deberán ponderarse los antecedentes del socio, la gravedad del hecho investigado y las resoluciones tomadas en casos análogos. En todos los casos comunicará inmediatamente la resolución al Directorio, quien la notificará a los interesados, dispondrá su publicación una vez firme y arbitrará los medios para su cumplimiento.

Artículo 29: El socio podrá apelar por ante la Comisión dentro de los treinta días de la notificación de la sanción, para que resuelva la asamblea general de accionistas que a tal efecto convocará, la que confirmará, modificará o dejará sin efecto la sanción aplicada. Dicho recurso tendrá efecto suspensivo.

Artículo 30: Apercibimiento: La sanción de apercibimiento se aplicará en los casos de faltas leves e implica un llamado de atención con el fin de evitar su repetición.

Artículo 31: Suspensión: La sanción de suspensión que podrá ser por tiempo determinado o mientras subsista la infracción sancionada, se aplicará a los casos de mayor gravedad o reincidencia. El suspendido no podrá concurrir ni hacer uso de las instalaciones sociales y deportivas durante el tiempo que dure la suspensión, sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones respecto al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Artículo 32: Expulsión: La sanción de expulsión importa la pérdida de la calidad de socio por las razones cuya gravedad así lo aconsejen. Se aplicará en caso de suspensiones reiteradas, cuando la inconducta moral del socio fuera y dentro de la URE fuese pública y notoria y de gravedad. También procederá por haber incurrido en actos graves de deshonestidad o engaño o tratando de engañar a la Sociedad, para obtener un beneficio económico a costa de ella así como también cuando se observare una conducta que sea notoriamente perjudicial a los intereses sociales. La enumeración anterior es meramente enunciativa y no taxativa, de manera que el Directorio por simple mayoría de votos puede aplicar dicha sanción a otros casos que considere de gravedad

Artículo 33: Las sanciones de suspensión o expulsión afectan al socio en su calidad de tal y respecto al uso de las instalaciones sociales y deportivas de la URE. Su condición de accionista o propietario en nada se modifica por la aplicación de aquellas sanciones.

Artículo 34: Daños y perjuicios: Queda expresamente aclarado que la Sociedad no será responsable ni asumirá ningún tipo de responsabilidad respecto de cualquier titular del bien, sin limitación, ya sea mueble o inmueble, semoviente o rodado o cualquier tipo que sea propiedad de los socios o terceros, que se encuentren dentro de las instalaciones, ya sea por actos de robo, hurto, desaparición, o por cualquier otra causa que pueda o pudiese afectar a los bienes citados precedentemente. Asimismo, el conocimiento del presente Reglamento implicará relevar a la Sociedad de todo tipo de responsabilidad a este respecto. Los socios responderán solidariamente por los socios familiares y temporarios, por los invitados a las instalaciones. En el supuesto caso que la conducta de los socios, o en el que el uso de cualquiera de los bienes de propiedad de éstos o que se encontraran dentro de su propiedad, afectasen o pudieran afectar derechos, o causen daños y perjuicios, ya sea a la Sociedad o bien a otros socios, o a terceros, la Sociedad queda liberada de toda responsabilidad debiendo los intervinientes dirimir sus diferencias en forma privada.

CAPÍTULO VII: REGLAMENTO CONSTRUCTIVO.

Artículo 35: Objetivos: a) La presente reglamentación constructiva tiene por finalidad establecer la normativa a que se deberán atener los accionistas propietarios de la sociedad a los fines de la realización de obras en sus predios, sea ésta nueva, ampliación, modificación, de arquitectura, de saneamiento, de electrificación, de gas etc. La nómina de tipos de obras antes citadas no es taxativa, sino meramente enumerativa, debiendo entenderse que cualquier obra de cualquier tipo se encuentra regida por la presente reglamentación constructiva. El ámbito de aplicación de esta reglamentación constructiva se encuentra circunscrito a las parcelas individuales de los propietarios accionistas. b) La autoridad de aplicación de la presente reglamentación constructiva será el Directorio juntamente con sus asesores arquitectos o ingenieros y hasta el momento de la efectiva constitución de la comisión de arquitectura. c) Toda obra a erigirse en las parcelas individuales, previo a su ejecución, deberá ser aprobada por la autoridad de aplicación y cumplimentar el trámite ante la autoridad oficial competente. Ante el incumplimiento, el Directorio podrá volver las cosas a su estado anterior a cuenta y cargo del infractor.

Artículo 36: Requisitos para la tramitación y aprobación de planos de obras particulares nuevas, ampliaciones y refacciones o modificaciones. a) Son requisitos indispensables a los fines de la presentación del proyecto para su

aprobación: 1) No adeudar monto alguno por ningún concepto a “.....S. A.”. 2) Fotocopia del recibo de pago de los derechos que la sociedad perciba por tal concepto. 3) Acreditar el pedido de suministro de energía eléctrica y agua potable, dentro del término del plazo de 10 días de la visación de los planos por parte de la Comisión de Arquitectura. 4) Los planos correspondientes por duplicado, a más de encontrarse suscriptos por profesional habilitado, deberán reunir las siguientes condiciones: a) Plano de Planta de conjunto en escala 1:100, con las especificaciones exigidas por la Municipalidad de Córdoba. b) Planos del lote en escala 1:100, con ubicación de la construcción, indicando en el mismo: * Retiros sobre el frente y ejes divisorios. * Ubicación del pozo absorbente. * Número de manzana y lote con especificación de medidas lineales y angulares. * Factores de ocupación FOT y FOS. * Ubicación en su caso de pileta de natación y quinchos con especificación de medidas lineales y angulares. * Plantas y vistas y planos de obra. * Las cotas de nivel deberán referirse al nivel 0,00 del suelo natural en el centro geográfico. c) Se presentarán planos y planillas de carpintería, de instalaciones sanitarias, de gas, eléctricas y de toda otra instalación que se pretendiera realizar. d) Los proyectos deberán ser acompañados con una memoria descriptiva.

Artículo 37: El procedimiento que deberán seguir los interesados para la aprobación de los planos de los proyectos de las edificaciones a erigir, será el siguiente: a) Presentación ante la comisión de arquitectura. b) Visación por parte de ésta última dentro de los 30 días corridos. c) Cumplimentar con las ordenanzas municipales. d) Luego, los interesados deberán solicitar a la comisión de arquitectura el permiso de construcción, que tendrá la vigencia temporal necesaria que estime dicha comisión a los fines del desarrollo acabado de la obra. Dicho permiso de construcción es sólo prorrogable por un término igual a la mitad del tiempo que se haya estipulado para la realización de la obra, excepción hecha en contrario por la comisión mencionada y para cada caso en particular. La iniciación de las obras deberá comunicarse en forma expresa a la comisión de arquitectura o al directorio, y las mismas no podrán ser interrumpidas, salvo acreditadas causas de fuerza mayor.

Artículo 38: Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar con los siguientes requisitos: a) La superficie mínima a construir será de 120 metros cuadrados. b) Se podrán erigir viviendas en lotes agrupados de a dos o más, debiendo a tales efectos unificarlos conforme a derecho y previa autorización emanada del directorio de la sociedad. No obstante ello, el titular registral seguirá siendo titular de tantas acciones como lotes originarios se hubieren unificado. c) Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. d) Cada proyecto deberá constar de patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales. e) Factor de ocupación (F.O.S.) de suelo máximo: 30% (treinta por ciento). f) Factor de ocupación total (F.O.T) máximo: 50% (cincuenta por ciento). g) Sólo se podrán unificar dos niveles de uso. La altura máxima de edificación es de 9,00 metros. Sobre las líneas de retiro la altura máxima será 7,00 metros. Dicha altura podrá incrementarse hasta llegar a la máxima 9,00 metros en ángulo de 45 grados. Dichas alturas deberán computarse desde el nivel 0,00 metros de suelo natural en el centro geográfico de la edificación. h) Sólo se autorizarán por encima de la línea máxima edificable que sobresalgan antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación y a no más de 1,50 metros de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio. i) Retiro mínimo de la línea de edificación: en frente o frentes (6) metros y fondo seis (6) metros; en todos los laterales seis (6) metros. La comisión de arquitectura determinará los lotes que deben contar con un retiro de fondo mayor en razón de su ubicación. j) Para el tratamiento de aguas cloacales, se deberán observar las normas municipales en vigencia, ejecutándose cámara séptica y pozo absorbente, instalaciones éstas que deberán estar a una distancia no menor a

los 6,00 metros de los ejes determinantes de las colindancias. k) Está permitida la construcción de quinchos, pero éstos deberán tener la misma línea arquitectónica que la de la edificación principal. l) La construcción de piscinas deberá realizarse con un retiro mínima de 4,00 metros de la línea de colindancia con otros lotes, y a los fines de su desagote la misma deberá contar con un pozo absorbente independiente de cualquier otro existente en el lote. Está prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal. m) Sólo está permitida la construcción en terrenos propios de canchas de tenis o padle tenis, las que deberán mantener un retiro mínimo de 4,00 metros de la línea de colindancia, no pudiendo superar sus alambrados la altura de 3,00 metros. n) Se encuentra totalmente prohibida la materialización de paredes medianeras en material alguno. En su reemplazo, se deberán utilizar cercos verdes, los que no deberán superar los 2,00 metros de altura. o) Compete en forma exclusiva al titular accionista de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas, como asimismo el de las cunetas, las que se encontrarán contruídas en bordes suaves y curvos. El mantenimiento de la calzada es a cargo de la sociedad. p) En lo referente a la parquización de los lotes, se presentan proyectos de ello. Asimismo se deberá: 1) Dar prioridad a la forestación ornamental; 2) uso equilibrado de especies caducas y perennes, evitando el uso de especies con inconvenientes fitosanitarios o de fructificación profusa. 3) Utilización de setos vivos para materializar límites con especies arbóreas existentes en los terrenos.

Artículo 39: Prohibiciones: Queda expresamente prohibido: a) Iniciar obras sin la autorización de la comisión de arquitectura o Directorio en su caso. b) Erigir construcciones o auxiliares de éstas en las franjas libres de retiro de los lotes. Los asadores que deberán erigirse sobre la línea de la edificación principal, respetando los retiros. c) Erigir corrales para animales. d) Modificar el proyecto aprobado sin la autorización de la comisión de arquitectura. e) Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito e materiales o la instalación de obradores. f) Circular por lotes vecinos. g) Mantener el lote en estado de abandono, por lo que el propietario accionista deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza y desmalezado; caso contrario la sociedad realizará diversas tareas por cuenta y orden, y a cargo de su propietario. h) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por el Directorio o la Comisión de Arquitectura. i) Dejar excavaciones en general, o pozos negros descubiertos, o elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 40: Obrador, Movimiento del personal y limpieza de obra. Al momento de iniciar cualquier obra, el propietario accionista deberá denunciar a la Sociedad las personas que ingresarán al predio de la urbanización para tal cometido. Ésta se reserva el derecho de prohibir el ingreso del personal de obra que a su juicio no resulte conveniente. Dicho personal de obra deberá permanecer en el lugar de trabajo durante todo el transcurso de la jornada laboral y se dirigirá al mismo por el camino que específicamente la guardia le indique, quedando prohibido transitar y/o introducirse en dependencias de la sociedad o propiedades privadas. El propietario accionista es responsable por todos los daños que por actos u omisiones dicho personal ejecute a bienes de otros propietarios accionistas o de la sociedad.

Artículo 41: Para iniciar toda obra es necesaria la construcción de una casilla depósito y un sanitario que servirá al personal de obra. A esos efectos se presentará un croquis de ubicación. Ambas construcciones deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra.

Artículo 42: El constructor firmará un Reglamento constructivo, y será solidariamente responsable con el propietario por el cumplimiento de las normas antes enumeradas durante la ejecución de la obra.

Artículo 43: El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que de presente reglamento constructivo, facultarán a la sociedad a: a) Volver a su estado anterior lo hecho en violación a lo instituido a cuenta y cargo del propietario accionista. b) imponer una multa diaria equivalente al 0,5% del valor del lote a prorrata *temporis* hasta que se normalice la situación. c) Impedir el ingreso del personal de obra, proveedores y contratistas al complejo urbanístico. Asimismo, en este acto se autoriza al Dr..... a solicitar la protocolización del mismo por ante Escribano Público.

ESTATUTOS SOCIALES “Nombre urbanización cerrada S.A.”

De urbanización cerrada constituida como Sociedad Anónima

(Modelo Usado en Buenos Aires)

ARTÍCULO PRIMERO: La sociedad se denomina “S.A.”, tiene su domicilio legal en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires.

ARTÍCULO SEGUNDO: La Sociedad tiene un plazo de duración hasta el día dedel año.....

ARTÍCULO TERCERO: La sociedad tiene por objeto la constitución, construcción, desarrollo, organización y administración, por sí y/o por terceros y/o asociada a terceros, de un complejo recreativo, residencial, deportivo, cultural y social, denominado “.....”, ubicado en la localidad de Partido de, Provincia de Buenos Aires; y la administración, fomento y dirección, por sí y/o por terceros y/o asociada a terceros, en todas sus posibilidades y fases, de las actividades deportivas, sociales, recreativas, culturales y de servicios auxiliares que se desarrollen o puedan desarrollarse en dicho complejo. A tales fines la Sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.

ARTÍCULO CUARTO: Para la consecución de su objeto social la Sociedad estará facultada para: a) Suscribir la documentación pertinente a los fines de subdividir el inmueble general donde funcionará el complejo, o sea la originariamente designada como parcela de la Fracción, Sección, Circunscripción del Partido de, de conformidad con la Ley provincial 8912, el Decreto 9404/86, demás normas complementarias, disposiciones que los modifiquen, complementen o reemplacen en el futuro y aprobaciones pertinentes; desarrollar el complejo de manera integral o por etapas, afectando a tales fines la totalidad o diversas partes de dicho inmueble general, según sea el caso, todo ello con sujeción al respectivo proyecto, a las normas aplicables y a la aprobación de las autoridades competentes; y, en su caso, desafectar del desarrollo del complejo ciertos sectores de dicho inmueble general, previa modificación del proyecto y autorización de los organismos respectivos (en cuyo caso todas aquellas partes o sectores de tierra que en definitiva no queden afectados al emprendimiento, deberán ser transferidas y/o adjudicadas mediante la escisión o cualquier otro acto jurídico o procedimiento legal que se estime conveniente a favor de la o las personas que determinen las actuales accionistas de la Sociedad); como así también, eventualmente, afectar nuevas fracciones linderas al desarrollo del emprendimiento mencionado. b) Transferir el dominio de las fracciones y/o parcelas destinadas a zona residencial (incluyendo aquellas que tuvieran un destino privado distinto y que, no obstante ello, no integren las áreas comunes, recreativas o de esparcimiento), enajenar y/o transferir y/o adjudicar por medio de “escisión” las fracciones y/o parcelas que por su destino o por la eventual modificación del proyecto no formarán parte del complejo, constituir las servidumbres que resultaren necesarias y/o convenientes para el funcionamiento del complejo y conservar en su dominio las parcelas y/o fracciones destinadas a áreas comunes, recreativas o de esparcimiento o de administración del emprendimiento denominado “.....”, deportivas, sociales y la red de circulación interna. c) Realizar y/o mantener todas las obras civiles de organización e infraestructura en el complejo, tales como, por ejemplo, las redes vial, cloacal, de distribución de gas, de energía eléctrica y de agua

potable, instalación de sistemas de seguridad, plantas depuradoras o de tratamiento de afluentes, refacción y readaptación de los edificios existentes (es decir, de aquellos que por su destino estarán afectados y formarán parte de las áreas comunes sociales, deportivas, administrativas, recreativas y de esparcimiento), construcción de nuevas edificaciones e instalaciones comunes deportivas, sociales, administrativas y de servicios, conforme las necesidades del proyecto respectivo y/o sus modificaciones y construcción total o parcial de edificaciones en fracciones y/o parcelas de uso privado no residenciales. d) incorporar como accionistas de la Sociedad a todos los adquirentes de parcelas de uso privado integrantes del complejo, constituyendo servidumbre de uso en favor de las mismas de las áreas destinadas a esparcimiento y espacios circulatorios. Dictar los reglamentos de gestión de la actividad social, cultural y deportiva en el complejo, ya sea en la zona residencial o de uso privado como en la social y deportiva, y establecer la. reglas o normas edilicias a que han de sujetarse las construcciones y edificaciones que se realicen dentro del ejido del complejo. Aplicar tales reglamentos, como así también el “reglamento interno” que se dicte para regular el funcionamiento y organización del complejo y de los diferentes sectores integrantes del mismo y, en particular, la forma de contribución de los accionistas a los gastos comunes del complejo. g) Hacer cumplir las resoluciones concernientes al desenvolvimiento del complejo, al desarrollo de las actividades sociales, culturales y deportivas y al uso de los diferentes sectores integrantes del mismo, al igual que los reglamentos antedichos, aplicando en su caso las sanciones que ellos prevean. h) Establecer las categorías de los diferentes integrantes del complejo, condiciones para su admisión y los derechos y obligaciones de los mismos respecto de la utilización de los bienes del sector social, administrativo y deportivo. i) Administrar el complejo, disponiendo lo necesario para su eficaz desenvolvimiento y para el mantenimiento y conservación de los bienes, instalaciones y equipos que formen parte del patrimonio social, pudiendo contratar obras o servicios auxiliares y explotar por sí, o por medio de concesiones que pudiere otorgar, servicios vinculados a las actividades sociales, comerciales, culturales y deportivas. j) Fijar las contribuciones que deberán abonar accionistas, demás integrantes del complejo y terceros para el mantenimiento, realización de obras, conservación, funcionamiento del complejo y/o por el uso que hagan de los sectores, sociales, administrativos, deportivos, recreativos y de esparcimiento del complejo y establecer las cuotas sociales de las distintas categorías o integrantes del complejo, con sujeción a lo previsto en los reglamentos pertinentes de la Sociedad; recaudar y administrar dichas contribuciones, cuotas sociales y demás ingresos relacionados con el funcionamiento y/o explotación del complejo, respetando siempre los siguientes principios: 1) las expensas deberán ser abonadas por los propietarios de las parcelas destinadas a vivienda o a uso privado distinto, conforme lo que establezcan los respectivos reglamentos, y su determinación será independiente de la superficie de cada parcela (con excepción de aquellas parcelas que por sus dimensiones, se considere que deban tener un tratamiento especial), pudiendo diferenciarse según que la misma se encuentre construida o no y/o según el destino previsto para la misma; 2) todos aquellos servicios cuyo consumo individual sea mensurable, tales como energía eléctrica, gas y agua corriente de las parcelas de uso privado o residencial, se facturarán y/o liquidarán, y en su caso se cobrarán, en forma independiente; 3) cada uno de los sectores o actividades deportivos, sociales, culturales y recreativos, coadyuvaran a su mantenimiento y/o mejora mediante el cobro de aranceles y cánones por su *utilización* por parte de los integrantes del complejo, invitados y eventuales terceros; 4) los impuestos, tasas y/o contribuciones que graven en forma individual a cada parcela y/o fracción de uso privado y no destinada a fines comunes recreativos, de esparcimiento, sociales, deportivos, administrativos del emprendimiento y/o de circulación serán abonados directamente por el respectivo titular dominial; y 5) los impuestos, tasas y/o

contribuciones que graven en forma individual a las parcelas y/o fracciones que integrarán las áreas comunes del complejo, serán liquidados por vía de expensas comunes y/o solventadas con lo recaudado en concepto de cuotas sociales, según corresponda. k) Convenir con el o los titulares del establecimiento educacional y/o de la Fracción (“Antiguo Casco de la Estancia”) y/o de la Parcela de la Fracción que se destinará a sector comercial el régimen para la utilización de las áreas sociales, deportivas, culturales, de esparcimiento y demás comunes del complejo.

ARTÍCULO QUINTO: El capital social es de PESOS, representado por acciones de pesos de valor nominal cada una, de las cuales: acciones son de Clase A, acciones son de Clase B, acciones son de Clase C y acciones son de Clase D. El capital social puede ser aumentado por decisión de la asamblea ordinaria hasta el quintuplo de su monto, conforme al artículo 188 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales.

ARTÍCULO SEXTO: Las acciones son ordinarias, nominativas no endosables, de transmisibilidad limitada, todas con derecho a voto/s por acción. Todas las acciones que se emitan deberán ser de iguales características y respetarse la proporcionalidad existente entre las clases de acciones.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Los títulos representativos de las acciones y los certificados provisionales que se emitan contendrán las menciones de los artículos 211 y 212 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales, y aquellos establecidos por las restantes normas vigentes en la materia, como así también las limitaciones a su transmisibilidad contempladas en este estatuto. En caso de mora en la integración del capital el directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo determinado por el artículo 193 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales.

ARTICULO OCTAVO: A efectos de garantizar el adecuado cumplimiento del objeto social, la consecución de los fines tenidos en miras y la preservación del espíritu del emprendimiento, en un todo de acuerdo con la normativa vigente sobre el particular y mediante una eficaz organización y adecuado funcionamiento del emprendimiento, la transmisibilidad de las acciones queda sujeta a las siguientes reglas: A) El carácter de accionista de la Sociedad es inescindible del de propietario de un inmueble integrante del emprendimiento, por lo que: (i) el propietario de cada una de las parcelas destinadas a vivienda será titular de.....(.....) acciones de la Clase A, con las siguientes excepciones (establecidas en virtud de las dimensiones de las respectivas parcelas que se detallan a continuación): el propietario de la parcela de la fracción será titular de acciones de la Clase A, el propietario de la parcela de la fracción será titular de acciones de la Clase A, el propietario de la parcela de la fracción será titular de acciones de la Clase A, el propietario de la parcela..... de la fracción será titular de acciones de la Clase A, el propietario de la parcela..... de la fracción será titular de..... acciones de la Clase A, (ii) el propietario de la Fracción destinada a establecimiento educacional será titular de la totalidad de las acciones de la Clase B; (iii) el propietario de la Fracción (“Antiguo Casco de la Estancia”) será titular de la totalidad de las acciones de la Clase C, quedando establecido que el propietario de dicha Fracción podrá subdividir la misma en parcelas

menores, en cuyo caso a cada una de las parcelas menores resultantes, que no sea aquella en la que implante la actual construcción conocida como “Antiguo Casco de la EstanciaI” le corresponderán (...) acciones de la Clase A (las que resultarán del canje que tendrá lugar por idéntica cantidad de acciones de la Clase C), manteniéndose para la parcela en la que implante la actual construcción el remanente de las acciones Clase C, salvo que su titular la afecte al destino de vivienda unifamiliar, en cuyo caso podrá solicitar el canje de sus acciones Clase C remanentes por la cantidad de acciones de la Clase A que correspondan; y (iv) el propietario de la Parcela 1 de la Fracción XLI que se destinará a sector comercial será titular de la totalidad de las acciones de la Clase D. Las cantidades de acciones antes indicadas así como su valor nominal podrán ser modificados y definitivamente establecidos en el futuro en función del desarrollo del complejo y de las inversiones que resulten necesarias para tales fines. B) Los accionistas no podrán transferir parcialmente sus tenencias accionarias, si no respetan la proporcionalidad entre inmuebles y cantidad de acciones fijada precedentemente o la que, como se ha señalado, se establezca en forma definitiva en el futuro. En tal sentido, en los casos excepcionales en que resulte admisible la subdivisión de parcelas conforme se establece en este Estatuto, a cada parcela resultante de la subdivisión le corresponderán como mínimo (.....) acciones de la clase A. C) Los títulos representativos de las acciones son y serán indivisibles, como así también las parcelas que conforman la zona residencial o de uso privado, con excepción de las actuales parcelas: parcela de la fracción parcela de la fracción, parcela de la fracción, parcela de la fracción, y aquellas parcelas que resultaren de la previa unificación de las actualmente existentes, respecto de las cuales regirá lo previsto sobre el particular en este Estatuto y en del Reglamento Interno del Complejo, no pudiendo resultar de las subdivisiones que se efectúen en el futuro, parcelas inferiores a metros cuadrados. En caso de condominio de las acciones, cualquiera fuere su causa, los condóminos deberán unificar su representación, designado un “representante”., quien ejercerá los derechos y cumplirá las obligaciones sociales (sin perjuicio de las obligaciones y/o responsabilidades de los demás condóminos); siendo de aplicación para la designación del “representante” y para sus eventuales modificaciones, el régimen de autorización previa para transferencias contemplado en los incisos siguientes. Idéntico criterio se aplicará cuando el propietario no fuera una persona física, supuesto en el cual el “representante” y/o su grupo familiar y/o núcleo conviviente, deberán ser al mismo tiempo titulares de acciones, cuotas o partes sociales que representen la mayoría del capital de la entidad propietaria, salvo que el Directorio de la Sociedad hubiere exceptuado el cumplimiento de esta condición. La designación de “representante” no será necesaria en el caso de parcelas de uso privado no destinadas a vivienda, en cuyo caso la o las personas físicas y/o jurídicas que resultaren titulares de ellas y de las acciones respectivas serán las obligadas directas frente a la Sociedad y el ejercicio de los derechos por parte de ellas deberá ajustarse a las previsiones estatutarias y reglamentarias pertinentes; todo ello sin perjuicio de lo previsto en la Ley de Sociedades Comerciales para el caso de condominio de acciones, a los efectos del funcionamiento de la sociedad. D) El accionista Clase A que pretenda vender sus acciones deberá comunicarlo en forma fehaciente al Directorio de la Sociedad, con indicación precisa de los datos personales del adquirente, precio y demás condiciones de la operación, y, en caso de ser éste una sociedad, los del “representante”, obligándose a que dicha transferencia se efectivice simultáneamente con la transferencia del dominio de la parcela correspondiente. Asimismo, en caso que el propietario de una parcela pretenda transferir el dominio deberá proceder en forma simultánea a la transferencia del título representativo de sus acciones, para lo cual será de

aplicación el procedimiento establecido en el presente inciso y en los restantes de este artículo. E) Si el adquirente fuere también accionista de la Sociedad, bastará con la comunicación aludida. Caso contrario, y también cuando el accionista fuere una sociedad, la transferencia deberá ser previamente autorizada por el Directorio, quien deberá expedirse al respecto dentro de los treinta días corridos de recibida la comunicación, ya que vencido dicho plazo se considerará aceptada. La Sociedad no podrá cobrar suma alguna a los nuevos accionistas, ya sea como derecho de admisión, cuota de ingreso o por cualquier otro concepto relacionado exclusivamente con la incorporación. F) Si la transferencia fuere denegada, transcurridos sesenta días el accionista enajenante podrá, si no cambia la persona del postulante, solicitar la autorización pertinente y, si ésta también fuera denegada, luego de un nuevo plazo de sesenta días y sin cambiar la persona del postulante, el accionista enajenante podrá solicitar nueva autorización. Si este tercer pedido también fuera rechazado, tendrá derecho para recurrir ante el Juez del domicilio social, quien con audiencia del representante legal de la Sociedad podrá autorizar la transferencia si juzga que no existe justa causa de oposición. G) Dentro de los cinco días hábiles a contar de la fecha en que la Sociedad fuera notificada de la resolución judicial considerando infundada la oposición, el Directorio deberá comunicarlo a todos los accionistas, mediante publicación en la cartelera de la sede social, quienes tendrán un plazo máximo de quince días corridos para optar por la compra de las acciones y la parcela, en idénticos términos y condiciones que las convenidas por el enajenante con el tercero no autorizado. Si más de un accionista ejerciere esta preferencia, las acciones y el inmueble se atribuirán por sorteo a uno solo de ellos. Si ningún accionista hiciera uso del derecho de preferencia, podrán ser adquiridos por la Sociedad (en el caso de las acciones en los términos del artículo 220, inciso 2º, de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales), dentro del plazo de cinco días siguientes y en los mismos términos y condiciones ofrecidos por el tercero originalmente propuesto. Si transcurridos dichos plazos ni los accionistas ni la Sociedad ejercieren tales derechos de compra preferente, el accionista oferente podrá transferir las acciones y la parcela al tercero originalmente propuesto. H) En el supuesto contemplado anteriormente de adquisición de las acciones y parcela por parte de la Sociedad, ésta deberá cumplimentar las disposiciones del referido artículo 220, inciso 2º y, además, las del artículo 221 también de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales. I) Los derechos de preferencia acordados a los accionistas y a la Sociedad en el inciso G) serán también de aplicación en caso de decretarse la venta forzada del lote y de las acciones correspondientes en base a la inescindibilidad establecida precedentemente, por lo que los eventuales interesados en adquirirlos en la subasta judicial y/o cualquier otro procedimiento que se dispusiere deberán requerir previamente la autorización señalada en el inciso D) y concordantes de este artículo. J) No podrán efectuarse transferencias a título gratuito, con excepción de las que se realicen en favor de ascendientes o descendientes del accionista, asimilándose en estos supuestos su régimen de transmisibilidad al realizado entre accionistas. Idéntico criterio se observará si la transmisión fuere “mortis causa”, salvo que los sucesores no fueren herederos forzosos del accionista, en cuyo caso deberán proceder como si se tratara de una venta, aplicándose las reglas señaladas precedentemente, y el precio de la eventual compraventa emergente del ejercicio del derecho de preferencia por parte de otro accionista o de la Sociedad será determinado judicialmente por el juez interviniente en los respectivos autos sucesorios. K) El accionista Clase B que pretenda vender sus acciones deberá requerir en todos los casos, y con independencia de que la persona del tercer adquirente propuesto sea o no accionista, la previa conformidad del Directorio de la Sociedad, quien la otorgará siempre y cuando el adquirente propuesto se comprometa a destinar la parcela respectiva al funcionamiento de un establecimiento

educacional y reúna suficientes condiciones morales y materiales de idoneidad y experiencia en la materia. En todos los casos, en cuanto corresponda, serán de aplicación las disposiciones del régimen de inescindibilidad, transmisibilidad y preferencia establecidas en los incisos D) al J) precedentes, con excepción de que el derecho de preferencia conferido a favor de los restantes accionistas podrá ser ejercido en forma conjunta por dos o más accionistas y que en caso de transmisiones a título gratuito o "mortis causa" será necesaria en todos los casos la autorización del Directorio para la transferencia. L) El accionista Clase C y Clase D que pretenda vender sus acciones no tendrá ningún tipo de limitación y/o restricción para la transferencia de sus acciones, sin perjuicio de la obligación de respetar la inescindibilidad entre la titularidad de la respectiva parcela y de las acciones correspondientes. LL) Las disposiciones del presente artículo no serán aplicables a los actuales accionistas de la Sociedad, S.A., en su carácter de organizadores del complejo, o a otras sociedades controladas y/o vinculadas a ellos que pudieren intervenir en el proceso de desarrollo y comercialización del emprendimiento y sus eventuales ampliaciones; sin perjuicio de su obligación de respetar en la comercialización de las acciones de la Sociedad y de las parcelas del complejo la proporcionalidad fijada en el inciso A). En consecuencia, dichos accionistas y sociedades controladas y/o vinculadas a ellos podrán transferir libremente las acciones y parcelas de los que sean titulares. Tampoco regirán las disposiciones de este artículo para las transferencias que los referidos actuales accionistas de la Sociedad y/o sus empresas vinculadas o controladas quisieren hacer en el futuro de las acciones que les correspondan con razón de la titularidad de parcelas y/o fracciones no destinadas exclusivamente a vivienda de las cuales aquellos pudieren resultar titulares y explotadores. Una vez enajenada la totalidad de las parcelas con destino exclusivo a vivienda, si por cualquier circunstancia los actuales accionistas de la Sociedad fueren aún titulares de acciones Clase A de la Sociedad deberán transferirlas gratuitamente a ésta, quien procederá en la forma prevista en el artículo 220, inciso 1º, de la Ley 19550 de Sociedades Comerciales. Queda aclarado que esta obligación no será de aplicación en el caso que los actuales accionistas de la Sociedad y/o sus empresas vinculadas o controladas sean titulares de parcelas y/o fracciones no destinadas exclusivamente a vivienda, en cuyo caso mantendrán la titularidad de las acciones respectivas. M) Para que se pueda operar la transferencia de las acciones, con sujeción a lo previsto en este artículo y cualquiera fuere la forma, causa o título de la transferencia, será requisito ineludible que el transmitente o causante se encuentre al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo como accionista de la Sociedad e integrante del emprendimiento ----- o que el adquirente asuma con carácter solidario en el caso de transmisión "entre vivos" el cumplimiento de tales obligaciones. N) A los efectos del adecuado cumplimiento de lo previsto en este artículo, en correspondencia con los rasgos caracterizantes del emprendimiento conforme la normativa aplicable sobre el particular, en todas las escrituras y/o demás instrumentos públicos por medio de los cuales se opere y/o declare la traslación de dominio de las parcelas del complejo deberá transcribirse el presente artículo y el respectivo adquirente deberá, además, declarar conocer y aceptar el tenor y contenido del mismo.

ARTÍCULO NOVENO: La administración de la Sociedad está a cargo de un directorio compuesto del número de miembros que fije la asamblea entre un mínimo de 5 y un máximo de 9 siempre en número impar, con mandato por dos ejercicios. La asamblea puede designar suplentes en igual o menor número que los titulares y por el mismo plazo a fin de llenar las vacantes que se produjeran en el orden de su elección. Los directores en su primera reunión deben designar un presidente y un vicepresidente, este último reemplaza al primero en caso de

ausencia o impedimento. El directorio funciona con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes.

ARTÍCULO DÉCIMO: En garantía del buen desempeño de sus funciones, cada uno de los directores deberá depositar en la caja de la sede social, mientras dure su mandato, la suma de pesos o su equivalente en títulos valores oficiales.

ARTÍCULO DÉCIMOPRIMERO: El directorio tiene todas las facultades para administrar los bienes de la Sociedad y disponer de ellos, pudiendo incluso ejercitar aquellas que requieran poderes especiales conforme al artículo 1881 del Código Civil y artículo 9 del Decreto Ley 5965/63; con excepción de la venta de aquellos inmuebles efectivamente afectados para actividades recreativas, deportivas, sociales o de esparcimiento del complejo, o la realización de obras de carácter extraordinario cuyo monto sea superior a la cantidad equivalente a la de..... (.....) meses de gastos generales del complejo tomando el promedio de los últimos doce (12) meses inmediatos anteriores a la fecha en que se deba adoptar la resolución, las que deberán ser previamente aprobadas por una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas convocada a tal efecto. Puede, en consecuencia, el directorio celebrar en nombre de la Sociedad toda clase de actos jurídicos que tiendan al cumplimiento del objeto social (de conformidad a lo previsto en los artículos tercero y cuarto precedentes), y, entre ellos, operar con bancos y demás instituciones de crédito, oficiales o privadas, otorgar a una o más personas poderes judiciales, inclusive para querellar criminalmente, o extrajudiciales, con el objeto y extensión que juzgue conveniente. Podrá también crear una comisión directiva y otras subcomisiones, y designar sus miembros, a fin de atender distintas tareas que se vinculen a la actividad social, cultural y deportiva de la entidad y/o al funcionamiento del complejo y/o de la entidad, con la posibilidad para el directorio de otorgar a la comisión directiva y demás subcomisiones las facultades y/o poderes que fueren menester para el cumplimiento de su cometido. El directorio por sí o a través de la comisión directiva, podrá encomendar la realización de todo tipo de obras de conservación y mantenimiento y de obras nuevas que hagan al cumplimiento del objeto social, con la limitación más arriba señalada. En general, el directorio estará facultado para realizar, otorgar y/o ejecutar todos aquellos actos y/o medidas que, a los fines del desarrollo, funcionamiento y/o explotación del complejo, resultaren necesarios y/o convenientes, y no se encuentren prohibidos por las leyes, estatutos y/o reglamentos de la entidad. La representación legal de la Sociedad corresponde al presidente del directorio o al vicepresidente, en caso de ausencia, incapacidad o impedimento del primero.

ARTÍCULO DÉCILOSEGUNDO: La fiscalización de la Sociedad está a cargo de una comisión fiscalizadora integrada por tres síndicos titulares que durarán dos ejercicios en sus funciones; no obstante lo cual permanecerán en sus cargos hasta ser remplazados. Serán elegidos por la asamblea ordinaria, que también elegirá igual número de síndicos suplentes, que reemplazarán en el orden de su elección a los titulares en caso de vacancia, según lo previsto por el artículo 291 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales. La comisión fiscalizadora se reunirá por lo menos una vez por mes y cuando lo requiera cualquiera de los síndicos con no menos de cinco días de anticipación. Dicha comisión, como órgano, funcionará válidamente con la presencia de dos de sus integrantes y las decisiones que en tal carácter adopten serán válidas si cuentan con el voto favorable de por lo menos dos de los síndicos. Sin perjuicio de los derechos que competen individualmente a cada síndico

y de lo dispuesto por el artículo 290, última parte, de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales, se elegirá de entre sus miembros un presidente que presidirá la reunión del órgano y tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones adoptadas que se le encomienden. También, y sin perjuicio de la actuación individual, el presidente representa a la comisión fiscalizadora ante el directorio. La remuneración de los síndicos será fijada por la asamblea ordinaria.

ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO: Toda asamblea debe ser citada simultáneamente en primera y segunda convocatoria, en la forma establecida para la primera por el artículo 237 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea unánime. La asamblea en segunda convocatoria ha de celebrarse el mismo día, una hora después de la fijada para la primera.

ARTÍCULO DECIMOCUARTO: Rigen el quórum y mayorías determinados por los artículos 243 y 244 de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales, según la clase de asamblea, convocatoria y materias de que se trate, excepto en cuanto al quórum de la asamblea extraordinaria en segunda convocatoria, la que se considerará constituida cualquiera sea el número de accionistas presentes con derecho a voto. En el caso de asambleas extraordinarias que se convoquen para considerar la modificación o reemplazo de actividades en las áreas habilitadas para recreación o esparcimiento o la modificación del sistema establecido en el inciso j) del artículo cuarto del presente estatuto, para la fijación de contribuciones, ello únicamente podrá ser aprobado con el sesenta y seis por ciento de votos presentes en la respectiva asamblea. A su vez cualquier decisión acerca de la venta de áreas destinadas a recreación, esparcimiento o circulación, y/o de la modificación del régimen de uso del Campo de Golf y/o de la modificación del régimen de subdivisión de parcelas, y/o de la modificación del régimen de usos exclusivos sobre las denominadas áreas comunes, aunque estas últimas materias estuvieren reguladas en los Reglamentos de la Sociedad, deberá ser adoptadas por medio de una Asamblea General Extraordinaria con el voto favorable de una mayoría que represente el setenta y cinco por ciento de la totalidad de las acciones con derecho a voto.

ARTÍCULO DÉCIMOQUINTO: El ejercicio social cierra el día de de cada año. A esa fecha se confeccionarán los estados contables conforme a las disposiciones en vigencia y normas técnicas de la materia. La asamblea puede modificar la fecha de cierre del ejercicio, inscribiendo la resolución pertinente en el Registro Público de Comercio y comunicándola a la autoridad de control. Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: a) Cinco por ciento, hasta alcanzar el veinte por ciento del capital suscrito, para el fondo de reserva legal; b) A remuneración del Directorio y de la Sindicatura; c) El saldo, en todo o en parte, a dividendos de las acciones ordinarias o a fondos de reserva facultativos o de previsión o de cuenta nueva o al destino que determine la asamblea. Los dividendos deben ser pagados en proporción a las respectivas integraciones, quedando facultada la Asamblea para delegar en el Directorio la determinación de la forma, fecha y demás aspectos del pago.

ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO: La liquidación de la Sociedad puede ser efectuada por el directorio o por los liquidadores designados por la asamblea, bajo la vigilancia de la comisión fiscalizadora. Cancelado el pasivo y

reembolsado el capital, el remanente se distribuirá entre los accionistas en proporción a las respectivas integraciones.

REGLAMENTO INTERNO “..... S.A.” “CLUB DE CAMPO.....”

(Usado en Buenos Aires)

Artículo Primero: La Sociedad S.A. y el complejo “CLUB DE CAMPO” se regirán por lo previsto en el Estatuto Social y en el presente Reglamento Interno.

Artículo Segundo: El referido complejo recreativo, residencial, deportivo, cultural y social, cuya constitución, construcción, desarrollo, organización y administración comporta el objeto de la Sociedad, comprende las siguientes áreas: 2.1) “Áreas Comunes” que serán de titularidad de la Sociedad y 2.2) “Áreas Privadas” que serán de titularidad de otras personas físicas o jurídicas.

I- DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL COMPLEJO .

Artículo Tercero: La dirección y administración del complejo estará a cargo del Directorio de la Sociedad, el que, a los efectos del mejor desenvolvimiento y desarrollo de las actividades sociales, administrativas, culturales y deportivas podrá delegar parte de sus atribuciones y deberes en la Comisión Directiva y/o en las subcomisiones que se establezcan de conformidad a lo previsto en el Estatuto Social.

Artículo Cuarto: Sin perjuicio de las disposiciones legales y estatutarias, y al sólo efecto enunciativo y no taxativo, el Directorio tendrá las siguientes atribuciones y deberes: 4.1.) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas, cumplir y hacer cumplir el Estatuto Social y los Reglamentos que se dicten, interpretándolos en caso de duda. 4.2.) Crear la Comisión Directiva y demás subcomisiones que creyere convenientes con arreglo a lo dispuesto en el Estatuto Social, fijándoles y reglamentando sus deberes y atribuciones. Nombrar personal y crear cargos con las funciones que considere convenientes y/o necesarias. 4.3.) Designar los miembros de la Comisión Directiva y demás subcomisiones que se establezcan. 4.4.) Decidir la afiliación ante instituciones y federaciones sociales y/o deportivas, nacionales y/o extranjeras, y designar y/o remover reemplazantes ante las mismas. 4.5.) Resolver las reclamaciones interpuestas por los accionistas y/o asociados con relación a sus derechos y obligaciones relacionados con el uso y funcionamiento del complejo. 4.6.) Dictar las normas y/o los restantes reglamentos que estime convenientes y/o necesarios a los efectos de regular las diversas actividades inherentes al complejo. 4.7.) Publicar en la cartelera del complejo que se establezca a tales fines las convocatorias a Asambleas y las resoluciones asamblearias. 4.8.) Dar a conocer, con la periodicidad que estime conveniente, el estado económico y financiero de la entidad y la programación y estado de ejecución de obras del complejo. 4.9.) Aplicar las sanciones que correspondan a los accionistas y/o asociados por infracciones a los estatutos y/o reglamentos de la entidad y el complejo y/o a aquellos que regulen las distintas actividades sociales y deportivas.

II- COMISIÓN DIRECTIVA Y DEMAS SUBCOMISIONES.

Artículo Quinto: La Comisión Directiva estará integrada por el número de miembros que designe el Directorio

entre un mínimo de cinco y un máximo de quince. Los miembros de la Comisión Directiva, que serán designados por el Directorio, permanecerán en sus cargos por el plazo de (.....) ejercicios y serán libre e indefinidamente reelegibles. También podrán ser removidos de sus cargos por el Directorio, en cualquier momento y sin expresión de causa. En caso de vacancia el Directorio designará el o los reemplazantes por el término necesario hasta completar el mandato del cargo vacante. Sus miembros designarán un presidente. La Comisión Directiva, sin perjuicio de las atribuciones y deberes que pudiere delegarle el Directorio, coordinará las actividades de las diferentes subcomisiones que se establezcan y supervisará el cumplimiento de las normas generales de la entidad y/o del complejo y/o de aquellas que dicten los órganos respectivos.

Artículo Sexto: Sin perjuicio de lo que se establecerá en el artículo décimo, la Subcomisión de Arquitectura tendrá a su cargo supervisar el cumplimiento del Reglamento Urbanístico y de Edificación, aprobar o rechazar los proyectos que presenten los propietarios de las parcelas, supervisar la ejecución de las obras conforme al Reglamento aludido y al proyecto aprobado, y aplicar dicho Reglamento; todo ello sin perjuicio de la obligación del propietario de observar la normativa vigente y obtener todas las autorizaciones y aprobaciones que resultaren necesarias por parte de las autoridades y/o empresas competentes.

Artículo Séptimo: Sin perjuicio de lo que se establecerá en el artículo décimo, la Subcomisión de Admisión tendrá a su cargo analizar las solicitudes de admisión que presenten potenciales accionistas y elevar su dictamen al Directorio a los fines previstos en el Estatuto Social.

Artículo Octavo: Sin perjuicio de lo que se establecerá en el artículo décimo, la Subcomisión de Forestación tendrá a su cargo, en resguardo del valor histórico y patrimonial del paisaje, estudiar los proyectos de forestación generales y/o individuales y su impacto en el terreno, como así también recomendar al Directorio su aprobación o rechazo conforme a las normas y/o criterios forestales, paisajísticos y demás que resultaren de aplicación.

Artículo Noveno: Además de las mencionadas precedentemente, podrán existir otras subcomisiones, tales como las que, a título ejemplificativo, se detallan a continuación: 9.1.) barriales, 9.2.) culturales, 9.3.) deportivas (de golf, tenis, paddle, equitación, etc.), 9.4.) residentes e invitados, 9.5.) relaciones públicas y actividades sociales, 9.6.) disciplina, 9.7.) revisora de cuentas, etc.

Artículo Décimo: Las diferentes subcomisiones que establezca el Directorio tendrán aquellas atribuciones y deberes que les delegue el Directorio. Estarán integradas por tres a cinco miembros, quienes podrán ser accionistas, asociados o terceros, y serán designados por el Directorio. Los miembros de todas las subcomisiones, incluidas las mencionadas en los artículos sexto, séptimo y octavo, durarán ejercicio/s en sus funciones, sin perjuicio de su reelección. El funcionamiento de las diferentes subcomisiones que se establezcan se ajustará a las siguientes reglas: 10.1.) Cada subcomisión designará de entre sus miembros a un presidente. 10.2.) Cada subcomisión propondrá al Directorio, directamente o por medio de la Comisión Directiva -según lo que establezca el Directorio-, su Reglamento, demás reglamentos y normas que creyere convenientes y/o que fueren inherentes a su gestión y el presupuesto de recursos, gastos e inversiones de su sector y/o de las tareas inherentes a sus funciones y los elevará para su aprobación por el Directorio. Al cierre de cada ejercicio,

cada subcomisión presentará una reseña de las actividades desempeñadas, a fin de facilitar al Directorio la confección de la Memoria. 10.3.) Cada subcomisión propondrá al Directorio directamente o por intermedio de la Comisión Directiva- los aranceles y/o cánones que creyere convenientes con relación a la utilización del sector, y/o al desarrollo de la actividad, de su competencia, de manera de coadyuvar al mantenimiento y mejora de su sector y/o actividad en especial y del complejo en general; como así también propondrá las pautas, condiciones y alcances para la utilización del sector y/o desarrollo de actividades de su competencia por parte de los accionistas, asociados y/o terceros ajenos al complejo. 10.4.) Cada subcomisión deberá velar por el adecuado y buen desarrollo de las actividades a su cargo y/o por la correcta utilización de los sectores de su competencia, como así también será responsable por el mantenimiento de los bienes y útiles de la Sociedad que les fueran asignados y/o afectados a su servicio. 10.5.) Los miembros de las diferentes subcomisiones serán libremente removidos por el Directorio en cualquier momento y sin expresión de causa, teniendo aquél la facultad de designar los reemplazantes que fueren necesarios en caso de vacancia de algún cargo. 10.6.) Cada subcomisión informará al Directorio o a la comisión y/o subcomisión que se establezca especialmente a tales efectos- sobre el comportamiento de los accionistas, asociados y/o terceros dentro del sector asignado y/o con relación al desarrollo de las actividades de su competencia.

Artículo Decimoprimer: Las funciones que desempeñen los miembros de la Comisión Directiva y de las restantes subcomisiones que se establezcan, incluídas las mencionadas en los artículos sexto, séptimo y octavo que anteceden, serán honorarias (no remuneradas). -

III-COMPOSICIÓN DEL COMPLEJO.

A) “AREAS PRIVADAS”.

Artículo Decimosegundo: Se denominan “Áreas Privadas” del complejo al conjunto de lotes a ser adquiridos por los accionistas. Dichos lotes se dividen a su vez en: 12.1.) Lotes con destino “vivienda” y 12.2.) Lotes con otros destinos.

Artículo Decimotercero: Los Lotes con destino “vivienda” se destinarán a la construcción de vivienda honesta, decorosa y digna del respectivo propietario y su familia, y/o núcleo conviviente, no pudiendo realizarse en ellos ninguna clase de actividad que desnaturalice el destino exclusivo de casa- habitación señalado. No podrán levantarse establos, palenques o caballerizas ni procederse a la cría o tenencia de aves de corral o cualquier otro tipo de animal doméstico que perturbe la tranquilidad, serenidad, seguridad, bienestar y convivencia recíproca. Queda prohibido destinar dichos lotes para cualquier actividad de carácter político o religioso, como así también para actividades contrarias a la decencia, decoro, moralidad, tranquilidad y buen nombre del complejo. Los propietarios de tales lotes no podrán emplazar construcciones no permanentes, ni permitir en ellos la realización de campamentos o “picnics”, ni estacionar vehículos para ser utilizados como habitación o funciones o conexas y, en general, no podrán aquéllos destinar tales lotes para cualquier otro uso que directa o indirectamente constituya una trasgresión a las finalidades del complejo.

Artículo Decimocuarto: Se denominan “Lotes con otros destinos” aquellos cuyos propietarios podrán utili-

zarlos con fines distintos del de “vivienda”. Tales lotes serán los siguientes: 14.1.) el denominado como “Fracción” en el plano, correspondiente al sector en el que se encuentra emplazado “Antiguo Casco de la Estancia”; 14.2.) el denominado como “Fracción.....” en el plano; y 14.3.) el denominado como Parcela de la “Fracción” en el plano

Artículo Décimo Quinto: El lote indicado en el inciso 14.1.) del artículo precedente, podrá ser destinado por su o sus propietarios, por sí y/o por intermedio de terceros, para destinos de actividad comercial, tales como: salones de convenciones, salones de fiestas, show rooms, etc.; siempre con arreglo a la normativa vigente y usos permitidos por la misma. Tomando en consideración los destinos para los cuales resultará apto dicho lote, queda establecido que el o los propietarios del mismo serán responsables por los actos y/o hechos de los terceros usuarios del lote (tales como inquilinos, huéspedes, invitados etc.) Bajo responsabilidad del o de los propietarios del lote, estos terceros, en la medida que no sean accionistas o asociados de la Sociedad, deberán limitar su uso al referido lote y sus eventuales instalaciones. El o los propietarios de dicho lote podrán celebrar con la Sociedad, a través de su Directorio, convenios mediante los cuales se establezcan los términos y condiciones para el uso de las diferentes áreas comunes del complejo por parte de los terceros usuarios del lote, siempre bajo la premisa fundamental de la prioridad y prevalencia de los intereses y necesidades de los accionistas y asociados de la Sociedad por sobre los intereses y necesidades del o de los propietarios del citado lote y de los terceros usuarios del mismo (que, además, sean ajenos al complejo). Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, el o los propietarios de dicho lote podrán destinarlo también para “vivienda”, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el artículo décimo tercero anterior, sin que rijan en tal hipótesis para el titular y su grupo familiar las limitaciones de uso respecto de las áreas comunes. En este último caso la Sociedad dispondrá las medidas que resulten necesarias para adaptar dicho lote al eventual destino de “vivienda” (tales como por ejemplo, reemplazo de sus acciones por acciones Clase A en el número que correspondiere, etc.).

Artículo Decimosexto: El lote indicado en el inciso 14.2.) deberá ser destinado por su propietario, por sí y/o por terceros, exclusivamente para el funcionamiento de un Establecimiento Educativo de primer nivel en cuanto a calidad de enseñanza, laico, mixto, bilingüe y para niveles de enseñanza inicial, general básica (E.G.B.) y polimodal. El propietario de dicho lote y del establecimiento educacional deberá convenir con la Sociedad, por intermedio del Directorio, con la periodicidad que se estime conveniente, el régimen para la utilización de los alumnos y docentes del Colegio de las áreas comunes del complejo, estableciendo de común acuerdo los sectores, días, horarios y cánones respectivos por la utilización. Los convenios también deberán observar como premisa fundamental la prioridad y prevalencia de los intereses y necesidades de los accionistas y asociados de la Sociedad por sobre los intereses y necesidades del Colegio y/o de los docentes y alumnos. El Establecimiento Educativo podrá admitir alumnos que pertenezcan a grupos familiares integrantes del complejo y alumnos externos. Dicho establecimiento tendrá doble acceso: desde afuera y desde adentro del complejo.

Artículo Decimoséptimo: El lote indicado en el inciso 14.3.) deberá ser destinado por su o sus propietarios, por sí y/o por intermedio de terceros, para el funcionamiento de local o locales comerciales. El o los locales comerciales deberán ser destinados únicamente para abastecimiento de artículos de primera necesidad y para atención exclusiva de los residentes y propietarios de lotes del complejo; siempre con arreglo a la normativa

vigente y usos permitidos por la misma. Tomando en consideración los destinos para los cuales resultará apto dicho lote, queda establecido que el o los propietarios del mismo serán responsables por los actos y/o hechos de los terceros usuarios y/o locatarios del lote y/o del o de los locales comerciales. Bajo responsabilidad del o de los propietarios del lote, estos terceros, en la medida que no sean accionistas o asociados de la Sociedad, deberán limitar su uso al referido lote y sus eventuales instalaciones y/o respectivo local o locales. El o los propietarios de dicho lote podrán celebrar con la Sociedad, a través de su Directorio, convenios mediante los cuales se establezcan los términos y condiciones para el uso de las diferentes áreas comunes del complejo.

Artículo Decimoctavo: Los propietarios de los lotes deberán respetar la forestación existente en ellos, en tanto la misma no invada el área de sus futuras edificaciones ni sus raíces originen problemas a la cimentación de las viviendas y/o construcciones. En todos los casos deberán observar, bajo su exclusiva responsabilidad, las normas que resultaren aplicables en la materia. Asimismo, deberán acatar las resoluciones que adopten los órganos de la entidad. Al presentar proyectos y planos de edificación deberá siempre consignarse la forestación existente, la que se pretende modificar y/o agregar, respetando las especies arbóreas existentes y las citadas normas y/o resoluciones. No se podrán retirar árboles existentes en los lotes sin la previa conformidad del órgano respectivo de la entidad. Las construcciones que se realicen en los referidos lotes de “Áreas Privadas” deberán observar en general la normativa vigente y en particular el Reglamento Urbanístico y de Edificación del complejo. Dicho Reglamento podrá no ser aplicable para las construcciones que se efectúen en los lotes mencionados en el artículo décimo cuarto.

Artículo Decimonoveno: Los “Lotes con destino vivienda” no solo podrán ser utilizados por los invitados y dependientes del respectivo titular, sino también arrendados, siendo en tal caso el respectivo propietario responsable ante la Sociedad y/o demás accionistas y asociados por los actos y/o hechos de los invitados, dependientes y/o arrendatarios, como si hubieran sido ejecutados por él. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que personalmente correspondan, además, al ejecutor del acto y/o hecho. Los arrendatarios del lote deberán contar, a los efectos del uso de las áreas comunes de esparcimiento, sociales y/o deportivas, con la autorización del Directorio de la Sociedad previo dictamen de la subcomisión de admisión.

B) “AREAS COMUNES”.

Artículo Vigésimo: Se denominan “Áreas Comunes” del complejo a los siguientes sectores: 20.1.) Vías de circulación, 20.2.) Espacios recreativos, deportivos, sociales y de esparcimiento, 20.3.) Espacios administrativos y de seguridad del complejo; 20.4.) Demás espacios anexos y/o accesorios destinados al servicio del complejo; y 20.5) La denominada Fraccióndel plano antes reverenciado. La utilización de estas “Áreas Comunes” deberá sujetarse al presente Reglamento y a los restantes reglamentos específicos que se dicten por la Sociedad (y en el caso particular de la citada fracción a lo previsto en el artículo vigésimo séptimo). Las denominaciones antes consignadas lo son sin perjuicio de las denominaciones técnicas que, para dichos espacios, utiliza el respectivo plano de subdivisión.

Artículo Vigésimo Primero: Las Vías de circulación podrán ser utilizadas por todas aquellas personas que

tengan acceso legítimo a las “Áreas Privadas”.

Artículo Vigésimo Segundo: Los espacios recreativos, de esparcimiento y sociales estarán al servicio de los propietarios de lotes de las “Áreas Privadas”, sus familiares y/o núcleo conviviente, invitados e inquilinos y/u otros terceros, todo ello con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento y en los reglamentos específicos que se dicten. Los bares, confiterías, restaurantes y entretenimientos que pudieran establecerse en tales espacios podrán ser explotados por la Sociedad y/o por terceros concesionarios. A título ejemplificativo, quedan incluidos en estos espacios las plazas, piscina, club house, lago, etc. En dichos espacios la Sociedad podrá organizar eventos específicos.

Artículo Vigésimo Tercero: Los espacios deportivos serán los destinados a la práctica de los siguientes deportes: 23.1.) Golf, 23.2.) Tenis, 23.3.) Paddle, 23.4.) Squash, 23.5.) Fútbol, 23.6.) Equitación, 23.7.otros que se implementen en el futuro.

Artículo Vigésimo Cuarto: Los espacios deportivos podrán ser utilizados por los propietarios de los lotes de las “Áreas Privadas”, sus familiares, núcleo conviviente, inquilinos y/u otros terceros, con arreglo a las limitaciones establecidas en este Reglamento, en los reglamentos específicos que se dicten para cada actividad y con sujeción a las pautas generales y/o especiales que establezca el Directorio a propuesta de cada una de las subcomisiones que administre y supervise el desarrollo de cada actividad y el funcionamiento del respectivo sector. La explotación de dichos espacios podrá ser efectuada directamente por la Sociedad o a través de terceros concesionarios. Los Asociados, para hacer uso de las instalaciones deportivas y sociales con sujeción a las reglamentaciones que se fijen, deberán estar al día en el pago de las correspondientes expensas, cuotas sociales que se establezcan y abonar los cánones y/o aranceles de uso que se fijen. Artículo

Vigésimo Quinto: Sin perjuicio de la generalidad de lo establecido en el artículo que antecede, a los efectos de la práctica del Golf y utilización del sector respectivo se establece lo siguiente: 25.1.) Tomando en consideración que el campo de golf proyectado tiene una capacidad máxima limitada, la Sociedad establece desde ya (.....) membresías para la práctica de dicho deporte. Sólo podrán ser titulares de tales “membresías” los Asociados Activos y, como única excepción a ello, y hasta una cantidad no mayor de (.....) membresías, podrán ser también titulares de las mismas personas ajenas al complejo. 25.2.) La Sociedad podrá explotar por sí y/o ceder a favor de terceros, por los plazos, términos y condiciones que libremente aquélla establezca, el derecho a la comercialización y/o asignación de las membresías. En el primero de los casos (explotación por la Sociedad del derecho a la comercialización de las membresías) el valor de dichas membresías será establecido en cada caso por el Directorio de la Sociedad. 25.3.) La membresía será personal del respectivo adquirente e intransferible. 25.4.) En caso de transferencia de su lote, el titular de una membresía deberá devolver la misma a la Sociedad o al tercero que tuviere los derechos a la comercialización y/o asignación de la misma, sin derecho para el titular de la membresía de reclamar indemnización y/o restitución de lo pagado oportunamente por la membresía. En tal caso, la Sociedad y/o el tercero podrán dar preferencia al tercer adquirente del lote para adquirir también la membresía devuelta, y en caso de negativa del tercer adquirente del lote la Sociedad y/o el tercero podrán disponer libremente de dicha membresía, a favor de la persona que vieran convenir, al valor que

hayan establecido en ese momento para el otorgamiento de la misma. 25.5.) El adquirente de una membresía (sea Asociado Activo o tercero ajeno al complejo según lo establecido de manera excepcional en el apartado 25.1. precedente) podrá renunciar a la misma, en cuyo caso deberá restituirla a la Sociedad o al tercero que tuviere los derechos a la comercialización y/o asignación de la misma, sin derecho para el titular de la membresía de reclamar indemnización y/o restitución de lo pagado oportunamente por la membresía. En este caso, la Sociedad y/o el tercero podrán disponer libremente de dicha membresía, a favor de la persona que vieren convenir, al valor que hayan establecido en ese momento para el otorgamiento de la misma. 25.6.) Idéntico criterio a lo previsto en el apartado 25.4. precedente se aplicará en caso de fallecimiento del titular de la membresía, en cuyo caso la preferencia allí establecida podrá ser conferida a favor del heredero forzoso que de común acuerdo indiquen los sucesores del causante. En dicha hipótesis la respectiva membresía, si es aceptada por el mencionado heredero forzoso, le será otorgada en forma gratuita. 25.7.) La membresía dará a su titular un derecho preferente, a la práctica del golf y al uso de la cancha en todo momento -con sujeción a los horarios que se establezcan para la práctica del golf y disponibilidades del campo- Su familia, núcleo conviviente, invitados, demás asociados y/o terceros, también podrán hacer uso del campo de golf, pero con sujeción a las órdenes de prelación y en los horarios y demás condiciones limitadas que establecerá en forma específica el respectivo Reglamento de Golf. 25.8.) Para acceder a la práctica del deporte, el titular de la membresía deberá estar al día en el pago del canon o cuota mensual que se establecerá al efecto.

Vigésimo Sexto: Sin perjuicio de la generalidad de lo establecido en el artículo vigésimo cuarto que antecede, el sector de equitación tendrá un tratamiento especial, dado que se admitirán asociados externos en tanto y en cuanto no estén cubiertas las vacantes para el uso de los boxes. Estos asociados externos serán admitidos, previa autorización de la subcomisión respectiva, por períodos de corta duración y siempre que cuenten con su propio caballo. Cada usuario del sector hípico, deberá abonar el alquiler del respectivo box y la pensión de su caballo. Los asociados externos deberla además abonar una cuota especial que se fijará al efecto. En dicho sector podrá funcionar una escuela hípica a la que podrán concurrir asociados externos, integrantes del complejo y alumnos del colegio. No existirán caballos de alquiler. El mantenimiento de este sector (pintura, corte de césped, vigilancia, etc.) será liquidado por vía de expensas y absorbido por los integrantes del complejo con sujeción a lo previsto en este Reglamento y en las demás normas aplicables al complejo. La Sociedad podrá explotar el sector por sí y/o por medio de terceros concesionarios. Este sector contará con entrada externa exclusiva, la que solo podrá ser utilizada para camiones proveedores del sector de equitación y/o por equinos. Sendero hípico: existirá un sendero hípico, que libremente determinará la Sociedad, el que no tendrá carácter exclusivo y podrá también ser utilizado como tendero de bicicletas, circulación de vigilancia, etc.

Artículo Vigésimo Séptimo: En los espacios administrativos podrá funcionar, sin cargo, hasta la fecha de transferencia del último de los lotes integrantes del complejo, una oficina de promoción y ventas del complejo para las sociedades organizadoras del mismo (.....). Los espacios administrativos, de seguridad y los anexos o accesorios destinados al servicio del complejo sólo serán utilizados por la Sociedad y/o las personas que ella designe con sujeción a los reglamentos que se dicten. En un sector a determinar por la Sociedad, está previsto el funcionamiento de una guardería, atendida por personal especializado. La atención de

la misma podrá estar a cargo de la Sociedad y/o de terceros concesionarios y sus servicios podrán ser arancelados. Alrededor del lago existirá una superficie común que se denominará en adelante “camino del lago”. Sin perjuicio de las servidumbres que de acuerdo a las normas vigentes deban constituirse sobre las áreas comunes en favor de las áreas privadas y de las notas y restricciones emergentes del plano, los lotes cuyo fondo limite con dicho camino del lago tendrán el uso exclusivo del área comprendida por las líneas de proyección imaginaria de los lados del lote hasta el comienzo del lago. Sin perjuicio de ello dicho uso quedará sujeto a las siguientes pautas: a) La Sociedad y/o las autoridades competentes tendrán libre acceso al sector para todos los fines que resulten pertinentes; b) El propietario del respectivo lote será exclusivo responsable por todos los daños y/o accidentes que ocurran y/o se originen en el sector de uso exclusivo correspondiente a su lote; c) En dicho espacio no podrán ejecutarse construcciones de ninguna índole, ni podrá ser cercado, pero sí parquizado por el propietario del respectivo lote y los metros cuadrados correspondientes a dicho sector de ninguna manera podrán ser computados para las construcciones que se efectúen en el lote respectivo; y d) Regirán además en dicho sector todas las limitaciones y/o restricciones que resulten de las normas aplicables, planos y/o autorizaciones pertinentes.

C) BARRIOS DEL COMPLEJO DESAFECTACIÓN DE SECTORES.

Artículo Vigésimo Octavo: Sin perjuicio de lo establecido en el Estatuto Social y en este Reglamento y sin menoscabar el espíritu y finalidad del complejo, éste podrá ser subdividido idealmente y a efectos meramente administrativos e internos en diversos barrios. Tales atribuciones corresponderán al Directorio, el que podrá designar las respectivas subcomisiones barriales, fijar las normas y/o reglamentos de funcionamiento y establecer cargas especiales y/o diferenciales para cada uno de los barrios. Los integrantes de cada barrio podrán en forma unánime proponer a la Sociedad un régimen especial de utilización de las áreas verdes comunes que por su ubicación se encuentren dentro de los límites ideales del respectivo barrio, cuya aprobación quedará a exclusivo criterio de los órganos competentes de la Sociedad y en cuanto sea procedente conforme a derecho.

Artículo Vigésimo Noveno: La composición del complejo establecida precedentemente podrá verse modificada en caso de desafectación parcial de diversos sectores del primitivo inmueble general, todo ello con arreglo a las previsiones Estatutarias, modificación del respectivo proyecto y obtención de las autorizaciones pertinentes. Del mismo modo podrá verse modificada por la eventual incorporación de nuevas fracciones linderas.

IV. ASOCIADOS.

Artículo Trigésimo: A los efectos del funcionamiento del complejo y de la utilización de los sectores que componen las “Áreas Comunes” del mismo, se establecen las siguientes categorías de integrantes del complejo (“Asociados”): 30.1.) Asociados Activos: Serán cada uno de los accionistas Clase A de la Sociedad y, en su caso, los “representantes” previstos en el artículo octavo del Estatuto Social cuando aquéllos no sean personas físicas o en los supuestos de condominio. 30.2.) Asociados Adherentes: Serán cada uno de los componentes del grupo familiar y/o del núcleo conviviente, del Asociado Activo, entendiéndose por grupo familiar o núcleo conviviente al integrado por el Asociado Activo, su cónyuge o pareja e hijos menores de veintiún (21) años. A

los efectos que pudieren corresponder, se podrán establecer distintas categorías de Asociados Adherentes, en función de la edad, tales como Infantiles, Cadetes, Juveniles y Mayores. Los padres del Asociado Activo y/o de su cónyuge o pareja también serán admitidos como Asociados Adherentes abonando una cuota social igual a la del Asociado Activo. Los hijos de un Asociado Activo y/o de su cónyuge o de su pareja, mayores de veintiún (21) años, podrán ser admitidos por la Sociedad como Asociados Adherentes, en forma temporal por períodos anuales y abonando una cuota igual al Asociado Activo. 30.3.) Asociados Temporarios: Serán aquellas personas que, habiendo arrendado algún lote con destino “vivienda” por el término de un (1) mes como mínimo, sean aceptados, junto con su grupo familiar y/o núcleo conviviente -compuesto en la forma indicada precedentemente por el Directorio exclusivamente por el lapso de vigencia de la respectiva locación. 30.4.) Asociados Institucionales: Serán los accionistas Clase B, Clase C y Clase D de la Sociedad, con derechos y obligaciones diferenciales de las del resto de los Asociados, según lo previsto en los Estatutos Sociales, este Reglamento y demás normas del complejo. 30.5.) Asociados Externos: serán los asociados al hípico y los titulares externos de membresías de golf, con sujeción a lo que establecido en este Reglamento y en las normas que se dicten al efecto por las respectivas subcomisiones.

Artículo Trigésimo Primero: La utilización de las “Áreas Comunes” por parte de terceros y/o invitados quedará supeditada a lo establecido por el presente Reglamento, por los restantes reglamentos específicos que se dicten y, en general, a la autorización del Directorio.

Artículo Trigésimo Segundo: La aceptación de un Asociado Temporario, y de su grupo familiar y/o núcleo conviviente -que revestirá el mismo carácter importará para el Asociado Activo que dé en locación el respectivo lote, y para todo el grupo familiar y/o núcleo conviviente de dicho Asociado Activo, la suspensión automática del derecho de utilizar las “Áreas Comunes” del complejo con fines recreativos, deportivos, sociales o de esparcimiento mientras dure la locación, sin perjuicio de la obligación de dicho Asociado Activo de continuar abonando las expensas comunes correspondientes y su cuota social. No obstante ello, permanecerán inalterados para el titular de una Membresía que de en locación su lote los derechos y obligaciones emergentes de la misma.

Artículo Trigésimo Tercero: Los Asociados deben cumplir personalmente y hacer cumplir por sus familiares, dependientes e invitados las siguientes obligaciones generales: 33.1.) Observar una manera de vida acorde con normas de buena vecindad; 33.2.) Cuidar de los bienes afectados al servicio común del complejo, dando aviso a las autoridades de la Sociedad de cualquier irregularidad que observen; 33.3.) Respetar el Estatuto Social, el presente Reglamento, los restantes reglamentos que se dicten y en general, las directivas impartidas por las autoridades de la Sociedad, en especial las relacionadas con la edificación, cercos, tenencia de animales, forestación, uso de los sectores comunes, etc.; 33.4.) No interrumpir el tránsito en el éjido del complejo; 33.5.) No conducir ningún tipo de vehículos y/o ciclomotores sin la correspondiente licencia de conducir ni circular a velocidades mayores a las fijadas para cada sector, todo ello dentro de las instalaciones del complejo; 33.6.) No acceder con animales a las instalaciones del sector social, deportivo, comercial, recreativo o de esparcimiento, ni permitir la libre circulación de ellos por el complejo; y 33.7.) No talar, modificar o eliminar plantaciones, parques, setos, jardines y canteros dentro de las “Áreas Comunes” del complejo. Las obligaciones previstas precedentemente revisten carácter meramente enunciativo y lo serán sin mengua de las restantes que puedan

corresponder en atención a las características y finalidades del complejo y/o derivadas del Estatuto Social, el presente Reglamento, los restantes reglamentos que se dicten y, en general, las normas y reglamentaciones vigentes en cada ocasión.

Artículo Trigésimo Cuarto: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo que antecede, los Asociados tienen también los siguientes derechos y obligaciones con los límites que resultan de este Reglamento y de los que se establezcan en el futuro respecto de cada actividad social y deportiva: 34.1.) Hacer uso adecuado de las instalaciones, bienes y servicios sociales, abonando en su caso los cánones y/o aranceles que se fijen para cada caso particular. 34.2.) Los Asociados Adherentes podrán solicitar licencia por un plazo no menor de (....) año y hasta un máximo de (....) años, por ausencia del país. 34.3.) Colaborar con el mantenimiento y engrandecimiento del complejo. 34.4.) Observar dentro y fuera del complejo una conducta honorable. 34.5.) Pagar puntualmente las cuotas y contribuciones que les correspondan, así como cualquier deuda que contraigan por daños y perjuicios ocasionados por el mal uso de las instalaciones sociales, deportivas, recreativas, de esparcimiento, etc. o por cualquier otro concepto. Todo lo previsto en este artículo también reviste carácter no limitativo de las conductas a observar por los Asociados en el desempeño de su calidad de tales.

Artículo Trigésimo Quinto: Además de los enumerados en los artículos trigésimo tercero y trigésimo cuarto precedentes, los Asociados Activos tienen los siguientes derechos y obligaciones especiales: 35.1.) Presentar visitas o invitados, haciéndose solidaria y civilmente responsables de la conducta que los mismos observaren dentro del complejo. 35.2.) Presentar al Directorio, Comisión Directiva y demás subcomisiones, iniciativas, peticiones, observaciones y quejas. 35.3.) Informar y avalar al Directorio por escrito sobre las condiciones y calidades de las personas a quienes presenten como aspirantes a Asociados Temporarios.

V. CONTRIBUCIONES A CARGO DE LOS ASOCIADOS.

A) GASTOS COMUNES Y GASTOS.

Artículo Trigésimo Sexto: Los propietarios de lotes destinados a vivienda y, en su caso en forma solidaria los “representantes” en caso de titularidad por personas jurídicas o condominios) deberán abonar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que se establezcan con arreglo a las disposiciones estatutarias y reglamentarias. Las expensas serán liquidadas por cada lote, con independencia de si se ha edificado o no en él (quedando a criterio de la Sociedad efectuar diferenciación al respecto en el futuro). Al inicio de cada ejercicio anual la Sociedad podrá establecer una cuota fija mensual en concepto de expensas ordinarias, la que en tal caso se compensará y/o ajustará en el presupuesto del próximo ejercicio anual siguiente. En el supuesto de unificación de dos (2) o más lotes (debidamente aprobada y registrada por ante las autoridades competentes) se liquidará una sola expensa en la medida: (i) en que en la superficie mayor resultante de la unificación existiera una sola edificación; y (ii) la superficie resultante de la unificación no supere los metros cuadrados. El lote unificado y/o las parcelas excepcionalmente previstas en el inciso C) del artículo octavo del Estatuto Social, podrán ser subdivididos, para lo cual deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en referido artículo octavo del Estatuto, obtenerse la previa aprobación del Directorio, y para tales fines deberán abonarse todas las expensas adeudadas actualizadas. A partir de la subdivisión, cada lote resultante deberá abonar expensas en

forma individual.

Artículo Trigésimo Séptimo: Las expensas comunes ordinarias “generales” se liquidarán en forma mensual y deberán ser pagadas dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. Quedarán incluidos en este rubro, y por ende deberán ser soportados por los propietarios y los Asociados Activos, los siguientes conceptos: gastos administrativos de la Sociedad, todos los servicios de carácter común, tales como vigilancia, iluminación, limpieza, conservación y reparación de calles, cercos, cancheros, césped y espacios y/o artefactos comunes, recolección de residuos, conservación de desagües, electricidad, gas y agua consumidos por las “Áreas Comunes” (excepto espacios deportivos, sociales y administrativos), etc.; mantenimiento de infraestructura y gastos de las “Áreas Comunes” (excepto espacios deportivos, sociales y administrativos); porcentaje del corte del césped del campo de golf (20 %); mantenimiento de lotes no vendidos (por los desarrolladores del emprendimiento); impuestos, tasas y contribuciones que graven las “Áreas Comunes” (excepto espacios deportivos, sociales y administrativos) y/o a la Sociedad; y, en general, uso y aprovechamiento de tales “Áreas Comunes”; etc.

Artículo Trigésimo Octavo: Las expensas comunes extraordinarias “generales” se liquidarán en la oportunidad que corresponda y comprenderán todos aquellos gastos y erogaciones originados en obras nuevas, innovaciones, reparaciones extraordinarias o mejoras que se efectúen en las “Áreas Comunes” (excepto espacios deportivos, sociales y administrativos) habilitadas con carácter previo a la ejecución de las mismas, y todos los demás gastos que la Sociedad deba afrontar para hacer frente a conceptos no liquidables por vía de expensas comunes ordinarias. Deberán ser abonadas dentro de los diez (10) días de efectuada la liquidación.

Artículo Trigésimo Noveno: Con arreglo a lo dispuesto en el artículo vigésimo octavo, podrán liquidarse expensas comunes -ordinarias y/o extraordinarias- “especiales” o “barriales”, para los lotes de cada barrio que eventualmente se establezca. Tales expensas, que serán diferenciales y adicionales a las “generales”, incluirán aquellos conceptos que correspondan y/o beneficien a cada barrio en particular (a propuesta de los propietarios integrantes de los respectivos barrios); y en tal hipótesis dichos conceptos serán soportados exclusivamente por los propietarios de los lotes del barrio en cuestión y deducidos por ende, y si correspondiere, de la liquidación de las expensas “generales”.

Artículo Cuadragésimo: La falta de pago en término de las expensas, cualquiera fuere su naturaleza, dará derecho a la Sociedad a reclamar su cobro por vía ejecutiva y generará automáticamente un interés punitivo a favor de la Sociedad que se calculará a la tasa del por ciento (..... %) anual, desde la fecha de mora hasta la del efectivo pago. La mora se producirá en forma automática sin necesidad de interpelación alguna. Lo previsto en esta cláusula lo será sin perjuicio de las restantes sanciones que pudieren corresponder al obligado en mérito al incumplimiento de la referida obligación de pago, considerada esencial a los fines del mantenimiento, funcionamiento y adecuado desarrollo del complejo.

Artículo Cuadragésimo Primero: Sin perjuicio de lo previsto en los artículos precedentes queda expresamente establecido que: a) el titular del lote destinado a funcionamiento de establecimiento educacional estará exento del

pago de expensas, ya que su contribución con los gastos del emprendimiento y/o de las instalaciones del complejo y/o de los servicios comunes del mismo será materia de regulación y acuerdo en los convenios que celebre con la Sociedad de acuerdo a lo señalado en el artículo decimosexto precedente; b) el titular del lote denominado como “Fracción.....” en el plano (Antiguo Casco de la ex Estancia) o del lote en el que en definitiva implante dicha construcción luego de eventuales subdivisiones de la fracción original, abonará (....) expensas, cualquiera sea su naturaleza, todo ello mientras dicho lote permanezca bajo la categoría de área privada con uso distinto del de vivienda; y c) el titular del lote denominado como “Parcela de la Fracción” en el plano, que se destinará a sector comercial (local o locales comerciales), abonará (.....) expensas, cualquiera sea su naturaleza.

B) CUOTAS SOCIALES Y ARANCELES.

Artículo Cuadragésimo Segundo: Los Asociados deberán abonar también las cuotas sociales que se establecerán para cada categoría. Los importes recaudados en concepto de cuotas sociales se destinarán para afrontar los impuestos, tasas, contribuciones, servicios, costos y gastos inherentes a los sectores deportivos, sociales y administrativos, tales como, a título meramente enunciativo, limpieza, conservación y reparación de anchos sectores y sus dependencias y/o edificaciones, vigilancia, electricidad, gas, agua, teléfono y demás servicios correspondientes a tales sectores, mantenimiento de infraestructura y obras nuevas, etc.

Artículo Cuadragésimo Tercero: Además de las cuotas sociales de carácter “general” establecidas en el artículo que antecede, la Sociedad podrá establecer también cuotas sociales de carácter “especial”, tales como cuotas de golf, actividad hípica, tenis, etc., cuyo destino y eventual aplicación serán reglamentados por las respectivas subcomisiones y/o autoridades competentes de la Sociedad.

Artículo Cuadragésimo Cuarto: Las cuotas sociales tendrán carácter mensual y deberán ser abonadas, bajo responsabilidad del respectivo Asociado Activo o Temporario principal (arrendatario del lote) o Institucional o Externo, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. La falta de pago en término de las cuotas sociales, inclusive las correspondientes al grupo familiar y/o núcleo conviviente, generará automáticamente un interés punitivo a favor de la Sociedad que se calculará a la tasa del por ciento (..... %) anual, desde la fecha de mora hasta la del efectivo pago. La mora se producirá en forma automática sin necesidad de interpelación alguna. Lo previsto en esta cláusula lo será sin perjuicio de las restantes sanciones que pudieren corresponder al obligado en mérito al incumplimiento de la referida obligación de pago, considerada también como esencial a los fines del mantenimiento, funcionamiento y adecuado desarrollo del complejo.

Artículo Cuadragésimo Quinto: Tal como resulta de diversas disposiciones estatutarias y reglamentarias, la percepción de las cuotas sociales será independiente de los aranceles y/o cánones que la Sociedad y/o terceros concesionarios puedan establecer para el uso de determinadas, instalaciones sociales y/o deportivas del complejo por parte de los asociados, invitados y terceros y/o para las actividades a cargo de personal especializado. El producido de tales cánones y/o aranceles será destinado por la Sociedad y/o por quien explote el sector de que se

trata para coadyuvar al mantenimiento conservación, gastos y mejora del mismo.

Artículo Cuadragésimo Sexto: El monto de las cuotas sociales, sean de carácter general o especial, será establecido anualmente por el Directorio, tomando en consideración a tales fines los informes, presupuestos y memorias anuales elevados por las diferentes subcomisiones en su caso. Las cuotas establecidas para cada período anual sólo podrán ser incrementadas por el Directorio durante el transcurso del período hasta un máximo del por ciento (.....%) del monto inicial, en la medida que el incremento resulte plenamente justificado en mérito a circunstancias imprevistas o aumentos de costos y/o gastos. Si pese al incremento el nivel de las cuotas no alcanzare para satisfacer los rubros a que serán destinadas, el Directorio deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria a fin de tratar y resolver el asunto.

Artículo Cuadragésimo Séptimo: Corresponderá también al Directorio establecer anualmente los aranceles y/o cánones de uso de diversas instalaciones sociales y deportivas del complejo, en aquellos caso en que, con arreglo a las disposiciones estatutarias y reglamentarias, resultaren convenientes y/o necesarios. Dichos aranceles podrán ser diferenciales según el tipo de usuario de que se trate. En el caso que alguno o algunos de dichos sectores fuere explotado por un tercer concesionario, la determinación de los aranceles y/o cánones deberá ser aprobada también por el Directorio.

Artículo Cuadragésimo Octavo: En caso de mora en el pago de las expensas, cualquiera fuere su naturaleza, y/o de las cuotas sociales, la Sociedad quedará habilitada para iniciar las acciones legales pertinentes para su cobro. La cobranza podrá efectuarse por la vía ejecutiva, a cuyos efectos constituirán el respectivo título ejecutivo la liquidación de la deuda certificada por Contador Público Nacional y los instrumentos públicos y/o privados mediante los cuales el deudor haya adquirido el respectivo inmueble y/o la calidad de accionista de la Sociedad y/o la calidad de Asociado. En atención a ello, en los referidos instrumentos el adquirente se obligará de modo especial al pago de las expensas y/o cuotas sociales.

VI RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

Artículo Cuadragésimo Noveno: El Directorio de la Sociedad ejercerá privativamente el poder disciplinario y aplicará las sanciones que correspondan a los Asociados por las infracciones, violaciones e incumplimientos a las obligaciones en que ellos incurran. Para la aplicación de las sanciones el Directorio tomará en consideración el respectivo informe que le sea elevado por la subcomisión o tribunal de disciplina (en caso que ésta exista, el que será designado por el Directorio con el número de miembros que éste indique) y/o las restantes subcomisiones. Todo lo previsto en este capítulo lo será sin perjuicio de las normas y sanciones de carácter disciplinario que se establezcan para cada una de las actividades deportivas a desarrollarse en el Complejo.

Artículo Quincuagésimo: Las sanciones por infracciones, violaciones y/o incumplimientos a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias serán las siguientes: 50.1.)Apercibimiento; 50.2.) Suspensión y 50.3.) Multa. La graduación de las sanciones, tanto en su calificación como en su duración, será prudente y deberán ponderarse al efecto los antecedentes del infractor, la gravedad de la cuestión en examen y las resoluciones

adoptadas en casos análogos o similares. Adicionalmente a lo dispuesto precedentemente, los Asociados Temporarios, Externos y/o Adherentes Mayores de veintiún (21) años, podrán ser sancionados con la expulsión o retiro de la calidad de tales (cuando la gravísima magnitud de la infracción cometida así lo aconsejare).

Artículo Quincuagésimo Primero: La sanción de apercibimiento se aplicará en los casos de faltas leves e implicará un llamado de atención al Asociado con el fin de evitar repeticiones de la conducta sancionada. La sanción de suspensión se aplicará en los casos de mayor gravedad o reincidencia y será por tiempo determinado, que no podrá exceder de dos (2) meses, implicando para el Asociación la imposibilidad de gozar de los beneficios sociales (en especial el acceso a sectores deportivos). La sanción de multa se aplicará en los casos de faltas gravísimas, siendo independiente de los intereses punitivos previstos para los casos de mora en los pagos de contribuciones sociales. En caso de multa a Asociados Adherentes y/o Temporarios integrantes del grupo familiar y/o núcleo conviviente del principal, el respectivo Asociado Activo y/o Asociado Temporal principal será solidariamente responsable del pago de la multa. La sanción de expulsión del Asociado Temporal, Externo y/o o Adherente Mayor de veintiún (21) años importará la imposibilidad para éste de acceder y/o hacer uso de las instalaciones sociales, deportivas, de esparcimiento, de recreación, etc.

Artículo Quincuagésimo Segundo: En todos los casos se garantizará al Asociado el legítimo ejercicio del derecho de defensa, para lo cual tendrá un plazo de diez (10) días corridos de notificado para efectuar su descargo y obtener toda la prueba que creyere conveniente. Las respectivas actuaciones estarán a cargo del Directorio de la subcomisión o tribunal de disciplina (si ésta existiere), quienes podrán requerir toda la información que estimen necesaria para determinar la exactitud del hecho, siendo obligación de todo Asociado proporcionar la que tuviere. La subcomisión o tribunal de disciplina deberá expedirse dentro de un plazo no mayor a los quince (15) días corridos contados desde el vencimiento del plazo previsto precedentemente en este artículo, aconsejando la sanción a aplicar y elevando al Directorio los antecedentes y actuaciones del caso. El Directorio, a su vez, tendrá un plazo de quince (15) días corridos contados desde la recepción de los antecedentes para resolver sobre el asunto. En aquellos casos en que en un primer examen pueda apreciarse la suma gravedad del hecho, podrá disponerse la suspensión provisional del Asociado sin perjuicio de la sanción definitiva que corresponda.

Artículo Quincuagésimo Tercero: La sanción dispuesta por el Directorio deberá ser notificada al Asociado infractor (y, en su caso, al respectivo Asociado Activo o a Temporal principal) dentro de los cinco (5) días corridos de emitida la respectiva resolución. El Asociado sancionado podrá solicitar reconsideración al Directorio de la sanción aplicada, dentro de diez (10) días corridos desde la recepción de la notificación y, en caso de denegatoria, podrá apelar ante la Asamblea que a los efectos de la consideración del asunto deberá convocar el Directorio, formulando el recurso por escrito ante el Directorio dentro de los quince (15) días corridos desde la notificación de la denegatoria. El Asociado podrá prescindir el recurso de reconsideración y apelar directamente ante la Asamblea, en cuyo caso el recurso deberá ser interpuesto por escrito ante el Directorio dentro de los quince (15) días corridos desde la notificación de la resolución por la que se dispuso la sanción. Los recursos de reconsideración y/o de apelación no tendrán efectos suspensivos de la sanción. -

VI- EXTINCIÓN DE LA CALIDAD DE ASOCIADO.

Artículo Quincuagésimo Cuarto: La calidad de Asociado será personal e intransferible (sin perjuicio de la posibilidad de transferencia de las acciones de la Sociedad con arreglo a las previsiones estatutarias).

Artículo Quincuagésimo Quinto: El propietario que transfiera su inmueble y su tenencia accionaria perderá automáticamente el carácter de Asociado, al igual que su grupo familiar y/o núcleo conviviente (idéntica solución se aplicará para el “representante” y su grupo familiar y/o núcleo conviviente en el caso de titularidad por parte de personas jurídicas y/o de condominios). La calidad de Asociado también se perderá por fallecimiento de la persona de que se trate. Los Asociados Temporarios, Externos y/o Adherentes Mayores de veintiún (21) años podrán perder su calidad de tales en caso de aplicación de la sanción de expulsión prevista en el artículo quincuagésimo precedente. También se extinguirá la calidad de Asociado Temporal al finalizar la vigencia de la relación locativa en virtud de la cual hubieren adoptado tal carácter. Los Asociados Adherentes hijos del Asociado Activo y/o de su cónyuge o pareja perderán su calidad de tales al alcanzar la mayoría de edad. Los Asociados Adherentes podrán retirarse de la entidad en cualquier momento, importando ello la imposibilidad de acceder y/o usar en adelante los sectores deportivos, sociales y administrativos (salvo que lo hicieren como terceros admitidos). Los Asociados Activos e Institucionales, dado que su calidad dependerá de la titularidad del respectivo lote y tenencia accionaria, no podrán renunciar a su calidad de tales y sólo podrán ejercer el derecho de receso en los términos previstos en la normativa societaria vigente. Los Asociados Externos y Adherentes Mayores de veintiún (21) años perderán su calidad de tales por cualquier causa de desvinculación con la Sociedad conforme lo previsto en este Reglamento.

V - DISPOSICIONES FINALES.

Artículo Quincuagésimo Sexto: La adquisición, por cualquier título que fuere, de lotes del complejo y de acciones de la Sociedad y/o en general de la calidad de Asociado, importará para el adquirente el conocimiento y la aceptación de las disposiciones del presente Reglamento. Para ello, los respectivos vendedores y/o transmitentes deberán obligatoriamente en los instrumentos de venta dejar constancia del mismo e imponer al adquirente de su contenido. En las transmisiones “mortis causa” los herederos y/o legatarios y/o beneficiarios también deberán ser impuestos del contenido de este Reglamento en la oportunidad y forma que determine el Juez interviniente.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

“..... GOLF CLUB”

(Usado en Buenos Aires)

El presente REGLAMENTO, regirá toda construcción a realizarse dentro del perímetro del Golf Club, sin perjuicio de que se cumplan también las disposiciones provinciales y municipales vigentes. El presente Reglamento rige a partir del día de de, reemplazando la anterior reglamentación y sus modificaciones.

Primera: Planos y documentación:

El propietario deberá presentar en Secretaría a la Comisión de Obra con firma profesional de Arquitecto o Ingeniero, la siguiente documentación en dos copias.

1.1. Planilla de solicitud de permiso de obra.

1.2. Planta de conjunto 1:100, indicando:

- Nombre del propietario
- Nombre del profesional
- Número de lote
- Factor de ocupación; FOT y FOS
- Retiros de líneas de frente y ejes divisorios
- Ubicación del pozo absorbente y pozo captador de agua. En el supuesto de hacerse Pileta de Natación se detallará su ubicación y las distancias a los ejes divisorios con los vecinos y la cancha de golf.

1.3. Plantas, cortes y vistas

- Las cotas de nivel deberán referirse al nivel 0,00 del pavimento.

1.4. Plantas de accesos y planta y corte de guardacoches.

1.5. Plano, Justificación de dimensiones y ubicación de Cámara Séptica.

1.6. Planos municipales conforme a la reglamentación del municipio y Olivos Golf Club.

1.7. Silueta de superficies cubiertas y Planilla correspondiente.

La Comisión de Obras deberá expedirse dentro de los quince días hábiles contados a partir de la presentación referida *ut supra*, aprobando provisoriamente la obra, o rechazándola. Habiendo obtenido la aprobación provisoria y la consiguiente visación, se harán los trámites de presentación ante la Municipalidad de o la que fuere competente en lo sucesivo. La Comisión de Obras acordará la aprobación definitiva contra la presentación de los Planos aprobados por la Municipalidad, siempre que no se contravenga la presente reglamentación.

Las autorizaciones otorgadas por la Comisión de Obras para comenzar la obra tendrán un año de validez desde la fecha de aprobación de los planos.. Transcurrido ese lapso se deberá hacer una nueva presentación.

Con la aprobación provisoria el Propietario podrá luego de efectuado el pago del Fondo de Reserva (Cláusula Décimo Sexta) solicitar la conexión de Electricidad Provisoria (Cláusula Décimo Séptima).

Contra la presentación del Plano Aprobado por la Municipalidad la que deberá efectuarse dentro de los

60 días corridos la Comisión de Obras acordará la aprobación definitiva siempre que no contravenga la presente reglamentación.

Segunda: Construcciones Permitidas:

Solamente serán permitidas las construcciones de mampostería de primera calidad con paramentos revocados o terminados con ladrillo a la vista con juntas tomadas. También podrá la Comisión de Obras autorizar otros materiales, si reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad suficientes.

2.1. Tanque de agua: Será tratado con revestimiento que cumpla la continuidad de la fachada de la casa y estará sujeto a la aprobación de la Comisión de Obras.

2.2. Paredes: Todos los frentes y paredes deben ser tratados como fachadas.

2.3. Techos: Los techos deberán ser planos o inclinados de teja cerámica, pizarra, chapa lisa libre dilatación asentados sobre estructura de madera o losa, o de cualquier otra material que apruebe la Comisión de Obras.

2.4. Niveles: Se podrá modificar el perfil original del lote siempre que no sobrepase las siguientes alturas:

Al frente no deberá sobrepasar más de m. de altura de nivel de calzada.

Al fondo no podrá tener más de m sobre el nivel de la calzada a sólo efecto de desagüe pluvial.

En caso de incrementarse la altura del terreno de acuerdo a lo estipulado deberán tomarse las necesarias precauciones para que la modificación del perfil del lote no perjudique ni condicione a los predios linderos.

En estos casos, se deberá: a) Limitar el talud construido con muros de contención que se encuentren a una distancia no inferior a metros de la línea divisoria de los lotes linderos; y b) Evitar una discontinuidad visual abrupta entre el perfil del lote donde se construirá y el del resto de los lotes da una misma cuadra.

2.5. Cunetas: Las cunetas serán de bordes suaves y curvos que permitan el desplazamiento de las máquinas cortadoras de pasto libre de materiales u objetos.

Las banquetas se mantendrán libres de materiales u objetos y su superficie será plana con pasto natural o sembrado.

2.6. Pozos: Se exige la ubicación de pozos absorbentes y captador de agua a una distancia no menor demetros de los ejes divisorios.

Estos no podrán bajo ningún concepto tener comunicación con las cunetas o zanjas de drenajes pluviales, el mismo retiro se aplicará a los pozos de captación de agua.

Asimismo la distancia entre ambos será superior a los metros.

2.7. Cámara o Pozo Séptico: Es obligatoria la ejecución de una cámara depuradora de líquidos cloacales, o cámara séptica. La capacidad mínima será de m3.. La cámara será construída como indican las reglas del arte, a fin de que los líquidos cloacales sean debidamente tratados antes de volcarlos dentro del pozo ciego.

Se deberá presentar de acuerdo a la Cláusula Primera, Plano y Dimensionado de la misma en función de la Superficie de vivienda a construir.

Para lograr el buen funcionamiento de la misma y evitar la saturación de los pozos ciegos se vaciará la misma en lapsos no mayores a los tres años.

2.8. Cercos: No se permiten hacer cercos o muros divisorios en los límites del terreno y en las zonas estipuladas como libres de edificación.

En las líneas divisorias entre predios, únicamente se permitirán plantar especies apropiadas (tuyas, crategus, etc.) sin formar un cerco vivo.

2.9. Pilares para Servicios Alcantarrillas: Los pilares para medidores de electricidad y alcantarilla se ubicarán y construirán en forma similar a los existentes en el Club.

La iluminación frente a las calles se ajustará a las normas que fije el club.

No se permite el tendido de cables aéreos de ninguna naturaleza.

2.10 Accesos y Guardacoches: El propietario deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento del automóvil la que deberá detallarse en la documentación a presentar cumpliendo siempre con los retiros indicados en las cláusula cuarta y séptima.

2.11 Toldos: Los mismos cuando queden abiertos en forma permanente se computarán como superficie semicubierta. En la totalidad de los casos deben cumplir con los retiros indicados en la cláusula cuarta.

2.12 Cesto para basura: Su colocación es de uso obligatorio y deberá estar provisto de tapa para evitar que animales desparramen la misma. Hay detalle de propuesta en Secretaria del Club.

2.13 Grupos Electrógenos: En el caso de agregarse grupos electrógenos, deberán colocarse en recintos cerrados, respetando los retiros indicados en la Cláusula Cuarta y deberán contar con pozo de absorción de ruidos para no alterar la tranquilidad de los vecinos.

Tercera: Superficie Edificable:

La edificación no podrá cubrir una superficie menor de 80 metros cuadrados computándose a los efectos de este cálculo las galerías o cualquier otra superficie semicubierta como media superficie.

No se computará la superficie de Pileta de Natación que pudiere construirse.

Factores de ocupación F.O.S. y F.O.T.

Cuarta: Líneas de edificación del frente, lateral y fondo:

La línea de edificación del frente deberá respetar una franja de terreno libre adelante de la construcción de cinco metros de profundidad por todo el ancho del terreno.

La línea de edificación del fondo deberá respetar una franja de terreno libre de la construcción de metros por todo el ancho del terreno. En los lotes ubicados sobre cancha de golf, dicha franja será de (quince) metros de profundidad por todo el ancho del terreno.

Las líneas de edificación laterales deberán respetar dos franjas de terreno libres de metros de ancho por toda la profundidad del terreno, una a cada lado de la construcción.

En los lotes de esquina, la franja libre de edificación será de metros en los frentes sobre las calles, metros sobre cancha de golf, y de metros sobre medianera.

A fin de prever futuras redes de servicio (gas, teléfono, iluminación, agua, etc.) y la forestación, el Club dispondrá en todos los casos una franja de metros que se medirá desde el fin del pavimento hacia el lote.

Los lotes con frente menor de metros dejarán una franja libre de toda edificación igual o mayor al cincuenta por ciento entre el ancho del lote y 6,35. Para estos casos se deberá presentar la aprobación previa del Municipio. Con respecto al retiro de la línea municipal y de los límites de la cancha de golf cumplirán con las

mismas condiciones de los lotes restantes.

Quinta: Altura de edificación:

No podrá edificarse más de Planta Baja, Primer Nivel y Buhardilla, siempre que no supere los metros de altura en ningún punto de la construcción.

Por encima se permitirá que sobresalga hasta..... metro, antenas de radio y TV., chimeneas y conductos de ventilación tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra. Considerando como nivel 0.00 el pavimento correspondiente al lote.

Sexta: Cantidad de viviendas permitidas:

Dentro del ejido del Club, se permitirá únicamente la construcción de una sola vivienda por lote.

La Construcción a efectuarse será destinada exclusivamente a habitación unifamiliar.

No podrán incluirse dentro de la franja de retiro obligatorio detallado en la Cláusula Cuarta ningún tipo de construcción y/o elemento auxiliar que no cumpla estrictamente con la Cláusula Séptima. de Construcciones Anexas.

Está prohibido la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc.

Séptima: Construcciones Anexas:

Se permitirá la construcción de quinchos, parrillas, depósitos o guardacoches dentro de las zonas de retiros siempre que cumplan con las siguientes limitaciones:

7.1. Superficies:

-Superficie Máxima Cubierta: Superficie lote m² x 16 m² / 1000 m²

-Superficie Máxima Semicubierta: Superficie Lote m² /1000 m² x 34 m² incluido aleros y/o pérgolas adosadas.

Las superficies serán computables para el F.O.S. y el F.O.T. Las siguientes equivalencias: S.Cubierta 100%, S. Semicubierta 50%, Pérgolas 25%.

7.2. Invasión Retiro Lateral: Con aprobación escrita del vecino afectado se podrá invadir la franja de retiro lateral con construcciones anexas siempre que, dentro de la franja de retiro lateral el lado de la construcción anexa paralelo a la línea medianera sea inferior o igual 15% de la longitud del lado medianero del lote.

7.3. Invasión Retiro de fondo: Con aprobación escrita del vecino afectado se podrá invadir la franja de retiro de fondo con construcciones anexas, siempre que, dentro de la franja de retiro de fondo el lado de la construcción anexa paralelo a la línea de fondo sea inferior o igual al 40% de la longitud del fondo del lote. Cuando el lote de a la cancha de golf, de ningún modo se podrá invadir la franja de 15 m de retiro. En caso que la línea de fondo sea perimetral exterior del Club no habrá autorización del vecino pero igualmente se deberá dar cumplimiento a las limitaciones de medidas y superficies.

7.4. Altura Máxima: No podrá superarse en ningún punto de la construcción anexa los m.

7.5. Visuales: los lados apoyados sobre la línea de fondo y medianera deben ser cubiertos por plantas por quien ejecute la construcción. Igualmente la construcción que invada la franja de retiro medianera

debe estar oculta por plantas para evitar su visualización desde el frente del lote.

7.6. Pérgolas: se las define como “Galería formada con columnas en las que se apoyan vigas que sostienen plantas a modo de emparrado” Solo se las podrá cubrir con cañas en forma provisoria, para dar sombra mientras crecen las plantas a modo de emparrado, caso contrario se las considerará como si fuera construcción con techo plano.

La superficie de pérgolas se computará en el F.O.S. y en el F.O.T. como semicubierta al 25%.

7.7. Retiro de Frente: No se permite ningún tipo de construcción anexa dentro del mismo, ni siquiera guardacoches tipo pérgola o toldos.

7.8. Convenios entre vecinos: Todo convenio entre vecinos que habilite alguna construcción Anexa deberá ser escrito y acompañado de plano con vistas y cortes firmado por los mismos para evitar malos entendidos entre ellos. Serán recibidos en Secretaría del Club para adjuntar al legajo de cada construcción, sin que esto signifique aceptación por parte del Club a dicha construcción, ni responsabilidad alguna ante los organismos municipales pertinentes.

7.9. Varios: En la totalidad de los casos estas construcciones anexas deberán estar separadas por lo menos m de la construcción principal, salvo las pérgolas, que podrán adosarse a la construcción principal.

En caso que el techado elegido sea de paja y por su ubicación requiera autorización de alguno de sus vecinos deberá en la misma constar explícitamente el carácter del techado elegido.

Si la construcción Anexa se hiciera sobre la franja de retiro medianero y dentro de las líneas imaginarias paralelas a la línea Municipal que pasan por el frente y por el fondo de la construcción debiendo además ser plano (depósitos o tendederos) salvo que sean pérgolas en cuyo caso la altura máxima podrá ser m.

En todos los casos el Club se reserva el derecho de No autorizar estas construcciones anexas, especialmente cuando sean inconvenientes para el desarrollo de las tareas de vigilancia del Club.

Octava: Lavaderos y tendederos:

Los lavaderos deberán tener cerramientos en los cuatro costados que impidan su visualización desde los terrenos vecinos, cancha de golf, o desde el frente. Los lavaderos y tendederos deben cumplir con lo indicado en la Cláusula Séptima.

Solamente se podrán proyectar tendederos cuando la ropa no quede a la vista de los vecinos, cancha de golf y calles linderas.

Se recomienda la utilización de plantas para lograr y/o vestir los cerramientos visuales solicitados.

Podrán situarse sobre uno de los ejes medianeros siempre que cumplan las disposiciones de la Cláusula Séptima.

Novena: Construcciones de Piletas de Natación:

Los planos de construcción y la planta de ubicación deberán ser presentados a la Comisión de Obras para su aprobación, rigiendo sobre este particular las restricciones a la construcción fijadas en la cláusula Cuarta.

Toda pileta deberá contar con perforación para bombeo del agua su llenado, pues esta prohibido llenar la misma con el agua corriente provista por el Club.

A los efectos de la aprobación las piletas, se deberá presentar la ubicación de la perforación para bomba de agua de llenado.

Se solicita por motivos de seguridad que las piletas de natación tengan cercos perimetrales de protección o elementos de seguridad instalados para evitar accidentes.

Décima: Canchas de Paddle y Tenis:

Deben cumplir con todos los retiros de frente, laterales y fondo exigidos en la Cláusula Cuarta, salvo que se cuente con autorización escrita del vecino para recostar la misma sobre la línea medianera o de fondo que lo afecte.

No hay excepción al retiro de fondo sobre cancha de golf.

Par colocar iluminación, en todos los casos se deberá tener la aprobación escrita de todos los vecinos al lote.

Undécima: Carteles:

En ningún caso podrán estar orientados hacia la cancha de golf.

11.1. Carteles de obra: Solamente podrá colocarse un cartel de obra mientras dure la construcción de la misma. La medida máxima por todo concepto será 5 m².

11.2. Carteles de Venta o Alquiler: La medida máxima para todo concepto será de 3 m² pudiéndose colocar hasta 2 carteles.

11.3. Carteles Publicitarios: Está prohibida la publicidad de cualquier tipo en calles, banquetas, terrenos o en cualquier lugar de la propiedad privada o pública.

Duodécima: Amojonamiento del terreno:

El amojonamiento será a cargo del Propietario y deberá ejecutarlo un agrimensor matriculado.

El amojonamiento realizado deberá merecer la aprobación del Golf Club S.A. para que tenga validez.

Décimo Tercera: Abastecimiento de Materiales:

Los vehículos de transporte de materiales que circulen por el Club no podrán superar la carga de 5 toneladas por eje.

Se adjunta listado de cantidades máximas a transportar de algunos tipos de carga.

Quienes superen dicha carga les será impedido su acceso por la guardia del Club.

Décimo Cuarta: Obrador:

Durante la ejecución de la construcción será obligatorio construir una casilla y un gabinete sanitario construido con paredes de mampostería para el uso del personal obrero, que deberá ser aprobados por la Comisión de obras. Está terminantemente prohibida la utilización de las calles o espacios comunes para la guarda o depósito de los materiales de construcción o equipos de trabajo.

El personal de obra, no podrá permanecer o pernoctar en ningún caso fuera de horas de trabajo, ni sábados, ni domingos, excepto el sereno, o aquellas personas debidamente autorizadas por el propietario ante la Comisión de obras.

Está terminantemente prohibido tener perros en las obras.

El propietario elevará la nómina del personal empleado en su obra indicando sus datos personales a fin

de proceder al control de acceso.

Queda facultada la Comisión Directiva para prohibir el ingreso al Club, del personal de obra que a su juicio no resultara conveniente.

No se podrá arrojar a las cunetas tierra ni ningún material de construcción, ni basura de ninguna clase, debiéndose mantener limpias y libres de obstrucciones.

No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de lotes vecinos y/o linderos ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo que el lote no tenga ingreso directo en cuyo caso se deberá tramitar el permiso para ingreso por el mismo.

Está terminantemente prohibida la descarga de materiales y preparación de mezcla fuera de los límites propios del terreno.

Décimo Quinta: Normas de Vigilancia:

Se deberá dar cumplimiento a las normas de vigilancia en vigencia y a los controles que se aplican para el acceso al Club del personal, proveedores e invitados.

Es necesario antes de iniciar los trabajos dar cumplimiento a la presentación de la lista del personal, empresa y profesional que se desempeñará en la obra. Teniendo en cuenta en su totalidad la Cláusula Décimo Cuarta del Reglamento de Construcciones.

No se podrá realizar movimiento del personal, carga y descarga, ni trabajos de obra, los días sábados, domingos y feriados nacionales, ni pernoctar más de una persona por obra en carácter de sereno.

Décimo Sexta: Pago del Fondo de Reserva por obra nueva o ampliación:

Luego de ser aprobados los planos por la Comisión de Obras, el propietario deberá abonar al Golf Club S.A. el Fondo de Reserva por obra nueva ampliación o construcción de Anexos. El Directorio fijará el monto a pagar, el cual se calculará en cada caso de acuerdo al monto de expensas que corresponda abonar en relación a la superficie cubierta y semicubierta proyectada y la superficie del terreno. Una vez abonado el Fondo de Reserva por obra nueva o ampliación se entregarán al propietario los planos aprobados y se conectarán los servicios para el comienzo de la obra.

Décimo Séptima: Conexión de electricidad:

- Provisoria: Obtenida la aprobación provisoria por parte de la Comisión de Obras de la documentación solicitada en la Cláusula Primera del presente reglamento y efectuado el pago especificado en la Cláusula Décimo Sexta se podrá iniciar la construcción solicitando la conexión provisoria de obra, por el término de 60 días, previa instalación del tablero eléctrico y medidor de energía por parte del Propietario, el que deberá cumplir con las normas de seguridad pertinentes.

- Definitiva: Dentro de los 60 días corridos a partir de la fecha de conexión provisoria el Propietario deberá entregar los Planos Municipales aprobados y Permiso de Obra extendido por la Municipalidad.

Asimismo deberá construir el pilar de luz definitivo y el alcantarillado de entrada para la descarga de materiales en obra.

A partir de esto se efectuará la conexión eléctrica definitiva, caso contrario se suspenderá la conexión provisoria.

Décimo Octava : Inspección de obra:

Será respetada la autoridad de la inspección de obra, representante del Club, a través de su personal técnico destacado en el lugar, quien hará cumplir las indicaciones, reglamentaciones y disposiciones vigentes para la realización de las obras. Quien no lo acatare será pasible de las sanciones que impone el presente Reglamento de Construcciones en sus Cláusulas punitorias. Finalizada la obra se debe dar aviso al Club a efectos de verificar el cumplimiento del proyecto presentado.

Luego deberá acompañarse copia del plano final de obra aprobado por la Municipalidad.

Décimo Novena: Plazo de ejecución de las obras:

El plazo máximo para la ejecución de las obras será de doce meses calendario contados a partir del 1er. día del mes siguiente al de la fecha de iniciación de aquellas. Dicho plazo solo podrá ser ampliado a pedido del propietario, si acreditase que la demora respondiera a causas justificadas.

En caso de suspensión de los trabajos por más de sesenta días corridos se exigirá que el propietario se obligue a mantener el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra obrador.

En el caso de obras que se hallen paralizadas por más de 180 días, se someterá el caso a consideración del Directorio.

Vigésima: Ampliaciones:

Toda ampliación o modificación de la construcción existente deberá someterse al mismo trámite de aprobación establecido en la Cláusula Primera se incluye en esta también a las Construcciones Anexas.

Vigésima Primera: Terreno sin construcción:

Hasta tanto se realice la construcción, el propietario deberá mantenerle lote libre de basuras y en perfecto estado de limpieza.

Asimismo, deberá mantener en perfecto estado de mantenimiento la cuneta de la parte que da frente a su lote.

Vigésimo Segunda: Servicios y Obligaciones:

Serán responsables solidariamente el Propietario, Director de Obra Constructor por el cumplimiento de las siguientes normas, durante la ejecución de la obra:

- a) Mantener la limpieza de calles y predios linderos.
- b) Impedir que el personal transite por la cancha y/o se introduzca en dependencia del Club.
- c) Cumplimiento de Normas de Seguridad.

Reconociendo que el lote forma parte de un complejo residencial con características propias cuya modalidad de vida es un bien apetecido por todos los que lo habitan, todo propietario se obliga en forma irrenunciable a utilizar los servicios comunitarios que presta dentro del perímetro el GOLF CLUB S.A. a los propietarios y que actualmente son los siguientes:

- 1) - Vigilancia.

- 2) - Atención de porterías.
- 3) - Recolección de residuos.
- 4) - Limpieza y corte de pasto de terrenos baldíos.
- 5) - Limpieza y mantenimiento de calles y veredas.
- 6) - Iluminación de calles.
- 7) - Servicios de Estafeta.
- 8) - Agua, solamente en el sector alimentado por él.

El propietario se obliga también en forma irrevocable a utilizar los servicios que en el futuro establezca el GOLF CLUB S.A. .

En todo caso se obliga al pago de los gastos que ello genere ante la sola presentación de la liquidación mensual que realice la prestataria dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Para el caso de falta de pago en término reconoce que la liquidación expedida por el GOLF CLUB S.A. con la firma del Presidente y Tesorero es título ejecutivo y suficiente para perseguir el cobro de las sumas debidas, su reajuste por desvalorización monetarias y los intereses punitivos y compensatorios cuyos índices y tasas serán establecidos con carácter general trimestralmente por el directorio.

Para este cobro, como así también para cualquier acción judicial viabilizada por el incumplimiento al presente reglamento, serán competentes los Tribunales Nacionales en lo Civil de la Capital Federal, con exclusión de toda otra que pudiera corresponder.

También por las razones de convivencia antes indicadas el propietario se obliga a respetar y hacer respetar las normas disciplinarias que imponga el GOLF CLUB S.A. tanto dentro de sus instalaciones y del complejo del que forma parte.

En todas las transmisiones de dominio deberá constar como carga real del inmueble estas obligaciones. Su omisión acarreará necesariamente la subsistencia de la responsabilidad por su omisión en cabeza del propietario vendedor, sin perjuicio de poder exigirle las obligaciones también al comprador.

Vigésima Tercera: Incumplimiento:

En caso de incumplimiento por parte del Propietario de las obligaciones resultantes de estas Normas, el Golf Club S.A. exigirá su cumplimiento por la vía judicial o extrajudicial, como así la demolición de lo construido o realizado en contravención al presente Reglamento..

La Comisión de Obras a través de la Comisión Directiva suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con la documentación aprobada.

Cuando no se acate la orden de suspensión, la Comisión hará la denuncia formal ante la Entidad Oficial correspondiente. Además la Comisión se reserva los derechos de aplicar las penalidades indicadas a continuación:

En el caso de transgresiones al presente reglamento, por parte del propietario, contratista, personal de obra, proveedores, etc., la Comisión de Obras podrá solicitar la aplicación de las siguientes penalidades:

- a) Multa diaria, por el importe que fijará la Comisión Directiva, en cada caso.
- b) Paralización de obra con impedimento de acceso al Club de materiales, contratistas y personal con denuncia a la Municipalidad
- c) Retiro de materiales depositados en la vía pública (transcurrido el plazo de intimación) y con cargo

de los gastos directos e indirectos para despejar la vía pública y/o terrenos invadidos.

- d) Prohibición de acceso al personal que cometa la infracción..
- e) Corte de los servicios hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.

Vigésima cuarta: Penalidades:

Las condiciones expresadas en el presente reglamento se reconocen en el interés de toda la comunidad que integra el denominado Country Golf Club y su masa societaria y el mantenimiento de las reglas edilicias para integrar un complejo homogéneo por el cual se reconoce al GOLF CLUB S.A. la representación irrevocable de todos los propietarios de dicho complejo para hacer cumplir las reglas que se constituyen en servidumbre estética de la que son dominantes los restantes predios.

El que construye en contravención a las señaladas condiciones podrá ser obligado a demoler y deberá como cláusula penal pagar al Club, hasta que proceda a tal demolición , una suma mensual igual al duplo de las expensas o tarifas por esa unidad, debidamente actualizada por el índice de aumento de precio de la construcción que establezca la Cámara Argentina de la Construcción hasta el efectivo pago, con más los intereses que el Banco de la Nación Argentina determine para descubiertos en cuenta corriente.

Estas condiciones deben figurar en todas las transmisiones de dominio y constituirse las servidumbres correspondientes bajo pena de nulidad.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN ³²⁰

De urbanización cerrada constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal

(Modelo Usado en Buenos Aires)

En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la Nación Argentina, a de de ante mi, escribano autorizante, comparece el señor r....., casado, D.N.I., mayor de edad, vecino de esta ciudad, persona capaz y de mi conocimiento, doy fe, así como de que concurre en su carácter de Presidente en nombre y representación de “..... S.A.”, con domicilio en de esta Ciudad; lo que así acredita con la siguiente documentación: a) Estatutos sociales, según escritura de constitución, de fecha de de, pasada al folio de este mismo registro; y su complementaria de de de, al folio de este registro, inscritas ambas en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el de de, con el número, libro, Tomo de Sociedades Anónimas. b) Acta de Directorio número, de fecha de de, obrante al folio del Libro de Actas de Directorio Copiador número, rubricado el de de, con el número, por la cual se autoriza este otorgamiento, y que en fotocopia certificada agrego a la presente y el cargo invocado lo acredito al final de la presente. En tal carácter, EXPRESA que su representada es única titular del dominio del inmueble ubicado en el PARTIDO DE, Provincia de Buenos Aires, Paraje denominado “.....”, el que según plano de mensura y unificación aprobado con la característica, tiene las siguientes medidas, linderos y superficie, designándose como FRACCIÓN.....: Adopta la forma de un polígono irregular, que en su frente consta de tramos en dirección Y SEGÚN PLANO de mensura de subdivisión para someter el inmueble al régimen de la ley número 13.512 de propiedad horizontal, confeccionado por el agrimensor don aprobado en la Dirección Provincial de Catastro Territorial el de de con la característica P.H....., uno de cuyos ejemplares, compuesto de nueve láminas, agrego a la presente, el bien tiene las mismas medidas, linderos y superficie consignadas. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción, Sección, Fracción LE CORRESPONDE a “..... SA.” en virtud de estos antecedentes: I) Por escrituras del de de, pasadas a los folios,, de este mismo registro, adquirieron los señores y otro lo siguiente: a parte indivisa de las fracciones, de los planos.....; a doña y otros, las partes indivisas de dichos inmuebles; y a y otra, las partes indivisas restantes de tales inmuebles; de todo lo cual tomó razón en el Registro de la Propiedad el de de, en las matriculas y, Partido de (.....), números de entrada, y

Las citadas parcelasy dieron origen a la Fracción antes deslindadas. En dichas escrituras los adquirentes manifestaron actuar como gestores de negocio para “..... SA.” en ese entonces en formación. II) Por escritura del de.....de, pasada al folio de este

³²⁰ Hemos tomado el texto del presente reglamento del Anexo del libro Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, Obra citada, pág. 225 y ss.

registro, la sociedad “..... S.A.”, es definitivamente constituida, procedió a aceptar la gestión efectuada en su nombre, de lo que se toma razón en el Registro de la Propiedad el de de, bajo el número en las citadas matriculas. CON LOS CERTIFICADOS expedidos por dicho Registro el de de con los números y, que agrego a la presente, se acredita que no constan anotaciones personales en relación a la compareciente y que lo deslindado, cuyo dominio figura inscrito en la forma relacionada, no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones.

CON LOS DEMÁS CERTIFICADOS quedará acreditado que el inmueble no tiene deudas vencidas por Impuesto inmobiliario ni Municipal, estando fuera del radio de servicios sanitarios.

CONTINUÁN DICIENDO: Que su representada ha decidido someter el inmueble descrito al régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal, dejando en consecuencia redactado el presente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, que regirá dicho inmueble:

ARTÍCULO PRIMERO. CONSORCIO DE COPROPIETARIOS. A los efectos de este instrumento de acuerdo al artículo noveno de la ley 13.512 de propiedad horizontal, queda constituido el consorcio que se denominará “CONSORCIO DE PROPIETARIOS” con domicilio en el mismo inmueble, calle....., Partido de, provincia de Buenos Aires-Estará representado por las autoridades que prevé el artículo décimo primero de presente, e integrado por los titulares de dominio de las unidades que forman parte del inmueble. OBJETIVO: El presente DESARROLLO URBANÍSTICO se organiza bajo régimen de propiedad horizontal con el objeto de garantizar la idea fundacional de crear un lugar de vivienda permanente donde la edificación armonice con la belleza natural, preservándose la misma y asegurando la privacidad, tranquilidad y libertad individual en las unidades de propiedad exclusiva. Asimismo, se procurará en todos los sectores comunes del consorcio un mantenimiento acorde con la categoría del mismo, que lo proyecte como lugar apto para el esparcimiento familiar y toda actividad acorde con los principios ético-morales. Cuenta con vivienda UNIFAMILIARES y MULTIFAMILIARES, a construir en sub-parcelas De propiedad exclusiva; unidades funcionales en construcción, una de ellas destinada a la instalación de un Club Privado Deportivo y Social; y extensas superficies comunes de parque arbolado, que garantizan la protección ecológica y el mantenimiento de la belleza natural. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. Según el plano de mensura-, ya citado, el inmueble está constituido por 140 unidades funcionales de propiedad exclusiva (2 en construcción y 138 a construir), extensas superficies comunes de parque arbolado, edificaciones de uso común y caminos.

Tiene entrada común por calle.....

ARTÍCULO SEGUNDO. SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. De acuerdo al citado plano, los sectores de propiedad exclusiva son las siguientes UNIDADES FUNCIONALES: número UNO, integrada por POLÍGONO; superficie cubierta: decímetros cuadrados; semicubierta: nueve metros decímetros cuadrados; descubierta: metros decímetros cuadrados; total del polígono y unidad: decímetros cuadrados

CARACTERÍSTICAS: Las unidades funcionales números y se encuentran en construcción. las restantes (unidades funcionales números a son a construir como consecuencia de ello, en el supuesto de ser escrituradas, antes de concluir su construcción para posibilitar su inscripción se aplicará el procedimiento autorizado por el artículo sexto del decreto 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires. A su vez las unidades funcionales son de tres tipos: a) unidades funcionales UNIFAMILIARES; b) unidades

funcionales MULTIFAMILIARES; C) la unidad funcional CLUB. Sin perjuicio de su eventual modificación según se prevé en éste reglamento, inicialmente serán unidades funcionales MULTIFAMILIARES las siguientes: números,,,, La unidad funcional CLUB es la número; y las restantes son unidades funcionales UNIFAMILIARES.

ARTICULO TERCERO. SECTORES Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. Como regla general, se considerarán de propiedad común todas la cosas y/o partes del inmueble sobre las cuales ningún copropietario pueda invocar dominio exclusivo, de acuerdo a las constancias de su respectivo título de propiedad e del presente reglamento.

Debido a las características especiales del inmueble, son de propiedad común: a) el terreno común; b) el muro perimetral y/o superficie reservada para la construcción del mismo, según nota del citado plano PH que al final se transcribe; c) áreas verdes recreativas, vías de circulación, los árboles y otras plantas existentes en lugares comunes; d) todos los componentes de las instalaciones de agua corriente para servicios comunes, equipo transformador y red de distribución de electricidad, iluminación de vías de circulación y áreas comunes, desagües pluviales. Cualquier servicio central que se preste, así como sus cañerías, conductos, cables, etcétera, hasta su conexión a la red individual (electricidad, gas, teléfono, etcétera); e) viviendas para el personal, según detalle del citado plano PH g) capilla católica, según detalle del mismo plano, n°, lámina; f) cualquier otra cosa, espacio u obra, por cesión, por su naturaleza que por decisión de la asamblea sea incorporada como común en el futuro. Los bienes de propiedad común no podrán en ningún caso perder su condición de tales, salvo por resolución unánime de la asamblea de copropietarios.

SUPERFICIES COMUNES: Según el plano P.H..... son las siguientes: planta subsuelo: muros y tubos: metros decímetros cuadrados, que es el total de la planta; planta baja: superficie cubierta metros decímetros cuadrados; semicubierta..... metros decímetros cuadrados; descubierta: metros decímetros cuadrados; muros y tubos: decímetros cuadrados; total en la planta: metros decímetros cuadrados; en el primer piso: superficie cubierta: metros decímetros cuadrados.....; muros e y tubos:..... metrosdecímetros cuadrados; total en el piso: metros decímetros cuadrados. Y en el segundo piso.....

ARTICULO CUARTO. DESTINO Y USO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL INMULBLE
SECTORES DE PROPIEDAD COMÚN: Su uso, al igual que el de los servicios de propiedad común, se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones del artículo tercero de la ley 13.512, con sujeción a los detalles que se establecen en el presente y los que se determinen en los Reglamentos Internos. Los parques, caminos y accesos serán utilizados para la circulación y esparcimiento de los integrantes del consorcio, sus familiares e invitados autorizados, dentro de las disposiciones que reglen su uso y las normas de seguridad. Las viviendas para el personal se utilizarán de acuerdo a lo que determine el administrador. Las porterías se utilizarán según lo determine el administrador, dentro de las normas del servicio de vigilancia.
SECTORES DE PROPIEDAD COMÚN: a) Unidades funcionales unifamiliares: Serán destinadas a viviendas de las familias propietarias, o de las personas a quienes cedan su uso. b) Unidades funcionales multifamiliares: Serán destinadas a construir en ellas uno o más conjuntos de viviendas, dentro del máximo establecido en su título de propiedad, para ser utilizadas por sus propietarios o por las personas a quienes sedan su uso. c) Unidad funcional número

.....: Será destinada a la instalación de un Club Deportivo, Social y Cultural, para ser utilizado por sus socios. PROHIBICIONES: Ninguna de las unidades funcionales podrá destinarse para fines comerciales, profesionales, talleres, industrias ni otro destino que el enunciado en este artículo. En el supuesto de que la asamblea de copropietarios autorice el uso de una propiedad con otro destino, dicha autorización tendrá carácter provisorio por un ejercicio, considerándose a la autorización como caduca si una nueva asamblea no renovara la autorización. Los Reglamentos Internos preverán las disposiciones particulares que garanticen la calidad de zona residencial, evitando que las actividades individuales causen molestias o prejuicios a los ocupantes de otras unidades. El propietario lindero al muro o línea perimetral del consorcio no podrá, en ningún caso, proceder a la apertura del mismo hacia el exterior, debiendo siempre utilizar los caminos internos. Dicho muro o cerramiento es de propiedad común.

ARTÍCULO QUINTO. COEFICIENTE FISCAL Y PORCENTUALES DE DOMINIO: El coeficiente fiscal que surja del plano inicial o de las modificaciones que tenga en virtud de las obras en construcción o a construir solo afectará el pago de impuestos, tasas o contribuciones fiscales, provinciales y/o municipales, para la división de las guías o partidas de contribución. El porcentual de dominio se fijará dentro de las atribuciones del artículo tercero de la ley 13.512, y el mismo determina: a) la proporción corresponde en el dominio de la superficie e inventario común; b) El derecho político de su voto en las asambleas; c) la proporción que corresponde en participación n de pago en las expensas generales, sin perjuicio del pago de las expensas particulares que más adelante se determinan. Este porcentual ha sido calculado teniendo en cuenta la superficie total de cada unidad funcional, sin computar la edificación ponderando el valor de la tierra asignada, según su zona. Este porcentual será fijo y no variará por el hecho de las construcciones agregadas.

En los supuestos que se prevén para la subdivisión de determinadas unidades funcionales en nuevas unidades funcionales independientes, la suma de los porcentuales de las nuevas unidades deberán totalizar el porcentual de la unidad remplazada o dividida. En el caso de unificación de dos o más unidades se procederá a la suma del porcentual de las unidades modificadas. Corresponden a cada unidad los siguientes PORCENTUALES DE DOMINIO: UNIDADES FUNCIONALES número: UNO:%; DOS:%; TRES:%; CUATRO:..... %; CINCO:%; SEIS:%; SIETE: %; OCHO: %; NUEVE: %;

ARTÍCULO SEXTO. CARGAS COMUNES. EXPENSAS. Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las expensas comunes en la forma que se establece en el artículo siguientes. A tal efecto quedan determinadas como ‘expensas comunes’: a) las expensas generales, que comprenden los gastos de administración y los gastos de conservación, reparación y reposición; b) las expensas particulares, que comprenden las que realice el consorcio en beneficio uno o más consorcistas, ya sea: 1) por contrato individual; II) por delegación obligatoria, según lo establecido en este reglamento; III) las realizadas coercitivamente por el consorcio por el consorcio ante la mora del propietario en su cumplimiento; IV) las multas que se apliquen en cada caso; V) las derivadas del servicio de vigilancia.

En relación al servicio de vigilancia, queda establecido que su costo se abonará por unidad, entre todos los copropietarios que hubieran iniciado las obras de construcción a partir de la fecha de su comienzo o del momento en que ingrese material de obra a la unidad (lo que ocurra primero). Se entenderá por “unidad” a cada

unidad funcional en las unidades unifamiliares; y a cada unidad familiar en las unidades funcionales multifamiliares.

Como excepción, y a ese solo efecto, la unidad funcional número, destinada a CLUB, se computará como diez unidades. Los gastos de administración comprenden: a) el pago de honorarios, sueldos y retribuciones de todo el personal administrativo y de campo; b) el pago de todo el material contable y administrativo, los abonos de servicios contables o administrativo o tareas que subcontraten; c) los impuestos, tasas y contribuciones que afectan el inmueble en general mientras no se dividan las partidas o guías de contribuyentes; d) todos los aportes a las cajas e impuestos; e) las primas de seguros del personal, de incendio, comunes y demás que se contraten para el consorcio en general; f) el fondo de reserva o de administración; g) todo otro gasto que se origine para la mejor administración; h) el honorario del administrador y de sus dependientes autorizados. Los gastos de conservación, reparación, y reposición comprenden: a) el mantenimiento de caminos y senderos, accesos generales, muros y cerramientos y la reposición de los mismos; b) postes, caños, cables, conductos y desagües de todos los Servicios comunes, hasta el ingreso o conexión con la red privada; c) el transformador y/o equipo) y red de redistribución de la corriente eléctrica y fuerza motriz; d) los motores, maquinarias, herramienta y útiles, puertas y cerramientos, depósitos y vivienda común; e) el mantenimiento de parques, forestación y reforestación; f) en general, todo gasto que se origine en beneficio general del consorcio y destinado al bien común.

ARTÍCULO SÉPTIMO. FORMA DE PAGO DE LAS EXPENSAS. Todo propietario está obligado al pago de las expensas comunes, generales y particulares, por mes adelantado, dentro de los diez primeros días de cada mes calendario. Su monto será presupuestado mensualmente por el administrador. El pago deberá efectuarse en el domicilio de la administración o dónde éste lo indique. MORA E INCUMPLIMIENTO. La falta de pago en el día 10 o día hábil siguiente si fuera feriado, producirá la mora automática en la obligación de pago del consorcista, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, y habilitará al consorcio a iniciar las acciones judiciales que correspondan por vía ejecutiva.

La certificación del administrador del inmueble del importe de la deuda en mora, refrendada por el Consejo de Administración, será tenida por suficiente título ejecutivo para iniciar la acción. Ninguno de los Copropietarios podrá sustraerse al pago de las expensas que se facturen, ni mediante el abandono o renuncia de sus derechos. Si hubiere disconformidad con la suma facturada podrá hacer el pago con las reservas de derechos que juzgue que le corresponden, pero no será causal para postergar los pagos. El recurso podrán plantearlo ante el Consejo de Administración o entre la asamblea de copropietarios.

MULTAS. La mora determinará en forma automática el pago de una multa igual al doble de la tasa que cobre el banco de la Nación Argentina para el descuento de documentos de terceros, salvo que la asamblea hubiera establecido una multa mayor, la cual será de aplicación en su caso.

ARTÍCULO OCTAVO. SANCIONES POR VIOLACIÓN DEL DESTINO Y/O USOS DE LAS DIFERENTES PARTES DEL CONSORCIO. Si se infringieran las disposiciones del presente y/o del Reglamento Interno, el propietario responsable será pasible de las siguientes sanciones, que no se excluyen entre sí: a) exigirle el inmediato cese de actividad o destino motivo de la infracción, con mora desde la intimación fehaciente del administrador o Consejo de Administración; b) multa que determinará el Consejo de Administración, igual a un recargo de hasta el 100% sobre las expensas comunes de su unidad mientras subsista

el incumplimiento, y que podrá ser reajustada por la asamblea; e) la demolición de lo construido sin autorización. Todo lo indicado, sin perjuicio de las acciones que competan conforme a derecho al consorcio o al consorcista en forma individual. En todos los casos de acción judicial, ésta será ejercida por los trámites y términos del juicio ejecutivo, sirviendo del título suficiente el acta del Consejo de Administración que haya dispuesto la sanción. Cualesquiera sean los contratos y compromisos particulares que un propietario celebre con terceros respecto de la unidad de su propiedad no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene por sus actos ante el consorcio, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO NOVENO. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES EN SECTORES COMUNES Y DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. El administrador del consorcio se ocupará del mantenimiento de todos los espacios comunes, conductos, cañerías, cables de propiedad común, hasta el punto de su conexión con la red interna de cada unidad funcional. También realizará por cuenta del consorcio todo el mantenimiento de maquinarias, muebles, útiles y herramientas que compongan el inventario de propiedad común. La totalidad de los arreglos y mantenimiento que corresponda realizar dentro de cada unidad funcional será a exclusivo cargo del propietario de la misma. El mantenimiento de los cercos que separan las unidades funcionales de lugares comunes es a cargo del propietario de la unidad funcional; y el de los que los separen de otra unidad funcional es a cargo de los propietarios de ambas unidades. El mantenimiento y reparación de los muros, cercos o alambrados perimetrales es a cargo del consorcio. Todo consorcista está obligado al mantenimiento de los parques privados, cercos y aceras, exceptuando los cortes de pasto poda de árboles y recolección de hojas o basura. El Reglamento Interno podrá prever la forma y posibilidad de que el consorcio realice dichas tareas por cuenta del consorcista remiso, pudiendo ingresar al parque privado. Podrá prever el derecho del administrador a ingresar a las obras para verificar el cumplimiento de las normas que se establezcan. También podrá prever sanciones pecuniarias, interrupción de servicios, y prohibir el ingreso de materiales u obreros a las obras en construcción.

ARTÍCULO DÉCIMO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. DERECHOS: El propietario de cada unidad lo es en relación a la propiedad exclusiva de la misma y en la parte proporcional exclusiva de la misma y en la parte proporcional de los bienes comunes, de acuerdo al respectivo título. Sus derechos serán ejercidos dentro de las disposiciones de la ley 13.512 o sus decretos reglamentarios, las propias de este reglamento y de los reglamentos internos que se dicten.

OBLIGACIONES: Todo copropietario está obligado al cumplimiento de las estipulaciones del presente reglamento y de los reglamentos internos que dicte el Consejo de Administración para la regulación de las edificaciones, vigilancia y normas de convivencia. Esta obligación se extiende a sus familiares, visitas y/o personas a quienes cedan sus derechos, quienes, en caso de incumplimiento, comprometerán al copropietario en sus consecuencias. Por las características propias de este desarrollo urbanístico e tratándose de un Consorcio de propietarios de unidades funcionales a construir o en construcción todo copropietario tiene las siguientes obligaciones específicas:

1) **APROBACIÓN DE PLANOS:** Toda edificación nueva o modificatoria de la existente deberá contar con la aprobación previa del administrador, quién actuará en representación del consorcio de propietarios, para lo cual deberá contar indefectiblemente con un despacho favorable de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto del Consejo de Administración, quienes verificarán el cumplimiento de las normas que se hayan

dictado.

2) APROBACIÓN MUNICIPAL DE LOS PLANOS: El copropietario procederá a la aprobación de sus planos en el Municipio recién después de haber obtenido la aprobación del consorcio indicada en el punto anterior. El consorcio no reconocerá aprobaciones municipales en las que no se lo hubiera tenido por parte, en razón de estar la propiedad sometida al régimen de la propiedad horizontal y reglado por este reglamento.

3) APROBACIÓN PROVINCIAL EN CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Obtenida la probación final del plano conforme a obra terminada en la administración del consorcio y en la Municipalidad, el consorcista deberá depositarlo en la administración. El administrador, en representación del consorcio, y por sí o por intermedio de las personas que designe, procederá periódicamente a la presentación de los planos finales para su inscripción en el Catastro Provincial, y de las declaraciones juradas, leyes 5738 y 5739 de revalúo inmobiliario, procediendo a rectificar o complementar el plano general del consorcio en el periodo anual que convenga, a efectos de no perturbar la tramitación de las escrituras del consorcio. Aprobadas las modificaciones al plano general, el administrador procederá a modificar, complementar y/o aclarar el reglamento de de copropiedad y administración en lo pertinente a lo edificado.

4) CARGAS: Los gastos impuestos y honorarios que demanden las presentaciones y aprobación de los planos y la reforma de este reglamento serán por cuenta y orden del consorcista o consorcistas que realicen la obra, y su costo será incorporado como “expensa particular” en las liquidaciones de las cargas comunes del mes correspondiente al gasto. Todo los copropietarios están obligados a aportar toda la documentación que se les requiera para dichos tramites.

5) MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES: Cada propietario podrá efectuar, dentro de su respectiva unidad funcional, la obra proyectada o la que modifique, que cuente con la aprobación previa del consorcio en la forma establecida y la de la autoridad competente. También podrá efectuar aplicaciones y nuevas modificaciones, siempre que cuente, en todos los casos, con la aprobación correspondiente. En todos los supuestos, la totalidad de los gastos e insumos de la respectiva obra, así como los que implique la modificación y presentación de planos, pago de honorarios, derechos, impuestos y, en su caso, la firma de la escritura modificatoria, aclaratoria o complementaria de este reglamento, serán a exclusivo cargo del propietario) de la unidad que se edifica.

6) MODIFICACIONES DE SUPERFICIES Y DESLINDE: Toda modificación que implique modificar el deslinde de una unidad funcional anexando o desmembrando subparcelas o unificando las mismas, requerirá la aprobación del administrador con conformidad previa del Consejo de Administración.

7) CONDICIÓN: Es condición que toda subdivisión de una unidad funcional a superficie que dé lugar a la creación de nuevas unidades funcionales reparta el porcentual de dominio de la unidad modificada entre las nuevas unidades resultantes. De esta forma la modificación no implicará modificar los porcentuales de las restantes unidades funcionales. Cuando se opere la unificación de dos o más unidades, la unidad resultante tendrá la suma de los porcentuales.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CONSORCIO. La administración y representación del consorcio será ejercida por: 1) un Consejo de Administración; II) un administrador; III) comisiones.

I-COINSEJO DE ADNIINISTRACIÓN: Lo constituirá un grupo de personas cuyo número

establecerá la asamblea, entre un mínimo de 3 y un máximo de 7 titulares, pudiendo nombrar suplentes. **DESIGNACIÓN:** Es nombrado por este acto, en la cláusula especial por un plazo de terminado. A partir del vencimiento del mismo o de su renuncia lo elegirá la asamblea, quien determinará el número de miembros. Los nuevos nombramientos serán anuales y renovables. **ATRIBUCIONES:** Son atribuciones del consejo de administración: a) dar las instrucciones al administrador y efectuar el contralor de los actuado; b) autorizar al administrador la contratación de personal administrativo, personal técnico o profesional e capataces o peones de campo; c) dictar los reglamentos internos; d) designar la comisión de arquitectura y urbanismo, la comisión de vigilancia y las comisiones que fueren necesarias para facilitar la convivencia, así como también sus remociones; e) establecer las facultades de las comisiones nombradas y sus normas de funcionamiento), y nombrar al personal asalariado de las mismas; f) reemplazar al administrador o a las comisiones, en cualquier supuesto de ausencia, renuncia o remoción; g) ejercer la representación legal del consorcio cuando reemplace al administrador. **REGLAS PARA DELIBERAR:** El consejo de administración fijará sus fechas de reunión lugar y hora, debiendo efectuar como mínimo una reunión mensual. Deberá dejar constancia en un libro de actas de las resoluciones tomadas en cada oportunidad. En su primera reunión se designará un Presidente y un Secretario, estableciéndose el orden de los vocales. En caso de ausencia de uno de ellos, los cargos serán suplidos en el orden indicado, salvo disposición expresa en contrario tomada por el mismo Consejo. El Consejo sesionará con quórum igual a la simple mayoría de sus miembros, tomando resoluciones por simple mayoría de los presentes. En caso de empate, el Presidente vota dos veces. **REMUNERACIÓN:** El Consejo de administración, al igual que las comisiones de copropietarios son cargos honoríficos que velan por el consorcio y no son remunerables. El consorcio sólo retribuirá los gastos que se originen, los viáticos y el personal afectado a esa tarea.

II - ADMINISTRADOR: Es nombrado por este acto, en la cláusula especial por un plazo de terminado. En lo sucesivo lo designará la asamblea de copropietarios, quien determinará su retribución. **PLAZO:** Su nombramiento es por un año o ejercicio, salvo el supuesto que prevé la cláusula especial que se redacta el final del presente. Dura en sus funciones hasta que se lo reemplace por otro o se le notifique su cese. El administrador es el representante legal del consorcio ante los consorcistas y ante terceros. Actuará por sí en tal carácter, con la salvedad ya prevista para los contratos que superen el monto que fije el consejo de administración, en cuyo caso necesitará una resolución del consejo de administración. También requerirá la resolución previa del consejo de administración para la firma de escrituras públicas, reforma de este reglamento, para otorgar poderes judiciales. Para la aprobación de los planos que se presenten a la administración requerirá la resolución previa de la comisión de arquitectura y urbanismo, del consejo de administración de arquitectura y urbanismo, del consejo de administración. Son sus deberes: a) Ejecutar las resoluciones del consejo de administración y de la asamblea de copropietarios; hacer cumplir el presente reglamento y asegurar la observancia de la ley 13.512 y su reglamentación. b) Preparar mensualmente o, en su caso, cuando lo determine el consejo de administración, las liquidaciones de los gastos y expensas comunes; recaudar todos los pagos y las contribuciones que deban hacer los propietarios y las rentas que eventualmente pudiera tener el consorcio. Para hacer inversiones de saldos de caja necesitará la autorización (expresa y por escrito del consejo de administración). c) Efectuar a su debido tiempo los pagos que sean procedentes. d) Nombrar y remover al personal de servicio y fijar sus asignaciones fecha de vacaciones; todo con la previa conformidad del consejo de administración. Determinar los deberes y obligaciones del personal y vigilar el cumplimiento de los mismos y de cualquier otra persona que eventualmente fuera contratada para trabajar por cuenta del consorcio, e) Atender los gastos comunes y expensas

particulares para el normal mantenimiento del inmueble, pudiendo respecto de las reparaciones de urgencia disponerlas, en su caso, previa conformidad del consejo de administración. Si no fuera posible obtener esa conformidad con la urgencia requerida por la naturaleza del trabajo a realizar, sea por ausencia de los miembros del consejo de administración o por cualquier otro, motivo, podrá disponer por sí y bajo su responsabilidad la realización del trabajo, informando oportunamente al consejo administración, el que en su momento hará lo propio con la Asamblea de copropietarios. f) Mantener en custodia los títulos de propiedad del inmueble en conjunto, el testimonio del presente reglamento inscripto, los comprobantes de pago de impuestos globales y los libros y documentación de la comunidad, en particular los concernientes a la administración. g) Llevar al día y conservar adecuadamente los siguientes libros, que deberá hacer rubricar: 1) Libro de Actas de las asambleas de copropietarios 2) libro de Actas del consejo de administración; 3) libro de administración. donde se consignarán los ingresos y egresos; 4) Registro de Propietarios, con indicación de las unidades que pertenecen a los mismos, domicilio legal constituido, fecha de la escritura o título de adquisición, nombre y apellido del escribano o Juez interviniente, inscripción en el Registro de la Propiedad, fecha de la toma de posesión y demás actos pertinentes, nombre de los sucesores del propietario y, si los hubiere, de los locatarios, y constancia de poderes o carta poderada por el propietario para su representación permanente en las asambleas. 5) Inventario de las cosas y muebles de propiedad común y 6) Plano catastral actualizado. H) efectuar las citaciones para las asambleas de propietarios, ordinarias y extraordinarias. I) Expedir a requerimiento del escribano o juez competente los certificados que sean procedentes. J) Certificar las deudas por expensas comunes y, en su caso, expedir los testimonios de actas que pudieran corresponder conforme a la misma disposición legal. K) Compeler al pago de las cuotas atrasadas de los propietarios y, llegado el caso, proceder de acuerdo a lo determinado en este reglamento y reglamentos internos. L) Representar al consorcio y a cada uno de sus integrantes en todas las gestiones y actos administrativos y judiciales de interés general relacionados con el inmueble ante las reparticiones y autoridades públicas, como también ante particulares, para la mejor atención de la administración y defensa de los intereses que le han sido confiados, comprendiendo las del juicio ejecutivo por falta de pago de cuotas por expensas comunes, pudiendo a ese efecto, en su caso con previa autorización del consejo de administración, iniciar, proseguir y contestar demandas que fueran procedentes y solicitar la subasta, como así la designación del martillero y todo otro acto que pudiera ser necesario y conveniente para el mejor resultado de la pertinente acción. M) Aceptar, en representación del consorcio de propietarios, garantías personales o reales de las deudas de los propietarios con el consorcio por expensas comunes, suscribiendo las escrituras hipotecarias a favor del consorcio; cobrar y percibir sus importes; demandar su cobro y cancelar la garantía cuando se pague. N) Proporcionar al consejo de administración, en cualquier momento, los informes que sobre su gestión que le solicite, poniendo a disposición del Consejo los libros y documentación e correspondientes. Ñ) Proporcionar a los copropietarios toda la información que deseen obtener respecto del desarrollo de la administración. O) Con autorización del consejo de administración podrá abrir y operar cuentas corrientes bancarias, cajas de ahorro, efectuar inversiones a plazo o en títulos con el fondo de reserva o de administración.

III. COMISIONES: El consejo de administración procederá al nombramiento de las comisiones que fueren necesarias para la regulación y control de las normas de edificación y convivencia, determinando su número, organización, formas de deliberar, su plazo de designación y sus remociones. Compete a las comisiones: 1) velar por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en los reglamentos internos que dicte el consejo de administración; proponer normas complementarias o modificatorias; 2) informar al administrador las denuncias

por contravenciones y resolver las medidas correspondientes; 3) otorgar o denegar las conformidades con los proyectos que se le eleven, conforme a las disposiciones de este reglamento, 4) asesorar al administrador respecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos edilicios, urbanísticos y técnicos; 5) ejercer todas las atribuciones que les acuerden los reglamentos internos y resolver *ad referéndum* del consejo de administración todas las situaciones no previstas; 6) ejercer todo el poder de policía en nombre del consorcio, con independencia del que corresponda a las autoridades municipales o provinciales.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. FONDO DE RESERVA. Los copropietarios quedan obligados a contribuir, en la proporción de su porcentual, a la formación de un fondo de reserva para expensas o gastos extraordinarios. Su monto será determinado y actualizado por la asamblea de copropietarios e inicialmente lo fijará el consejo de administración. La asamblea, en cualquier momento, podrá aumentar o reducir su monto, así como también reglamentar todo lo referente a este fondo, por simple mayoría de votos.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. EJERCICIO ANUAL. BALANCE. A los fines de la administración será ejercicio anual el comprendido entre el día 1º del corriente mes y el mismo día del año siguiente. Al finalizar cada ejercicio, el administrador hará conocer a cada copropietario la rendición de cuentas de la administración correspondiente al ejercicio vencido, que deberá considerar la asamblea ordinaria de copropietarios. Los saldos del período contable que resulten a cargo de los propietarios deberán ser saldados por éstos dentro de los diez días corridos de aprobado el balance respectivo, bajo pena de incurrir automáticamente en mora sin necesidad de interpelación judicial, rigiendo para este supuesto lo previsto para el caso de incumpliendo.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. Para sus deliberaciones y decisiones los copropietarios celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, a cuyo efecto deberán acreditar su condición de titulares actuales al dominio de las unidades respectivas, mediante el título de propiedad, notificación notarial de la transferencia u otro documento idóneo fehaciente.

FORMA DE LLEVARSE A CABO LAS ASAMBLEAS. a) ASAMBLEAS ORDINARIAS: Tendrán lugar vez al año, en el mismo inmueble, a las 15 horas del primer sábado de agosto. Corresponde a la asamblea considerar las rendiciones de cuentas mensuales cursadas por la administración; pronunciarse sobre las decisiones adoptadas por el administrador y/o el consejo de administración durante el ejercicio vencido; designar el consejo de administración que ha de actuar en el nuevo ejercicio; considerar el balance, inventario, rendición de cuentas e informe que presente el administrador, relativos al ejercicio vencido y plan de gastos para el ejercicio venidero; determinar lo que estime conveniente respecto del fondo de reserva. Sobre todo otro asunto de interés común del consorcio y los propuestos por uno o más copropietario que por su naturaleza no correspondan ser tratados en asambleas extraordinarias, su inclusión en el orden del día deberá solicitarse por escrito al administrador o consejo de administración antes de la citación para la asamblea. b) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se llevarán a cabo en cualquier época del año, por iniciativa del consejo de administración o a pedido por escrito de por lo menos el 25% del porcentual total del inmueble. Si el administrador se negara a efectuar la convocatoria, el pedido de citación se efectuará por los solicitantes al consejo de administración en la forma que consideren más conveniente, inclusive por vía judicial, si ello fuera necesario.

Corresponde a la asamblea extraordinaria: 1) Considerar modificaciones al presente reglamento que no sean las que resulten de la modificación de unidades autorizadas. 2) Determinar las medidas procedentes en caso de incumplimiento de las disposiciones legales del presente reglamento por alguno o algunos de los copropietarios, cuando dichas medidas no estuvieran previstas en la ley o este reglamento. 3) Disponer sobre toda obra nueva que afecte el inmueble común. 4) Constituir gravámenes hipotecarios u otros sobre la totalidad del inmueble. 5) Disponer la supresión de servicios centrales. 6) Resolver sobre modificaciones del destino de las unidades y espacios comunes que componen el inmueble. 7) Modificar las sanciones fijadas. c) CITACIONES Y LUGAR DE REUNIÓN: Con excepción de las asambleas ordinarias, que quedan citadas automáticamente por este reglamento, las citaciones serán formuladas por el administrador mediante nota o carta certificada dirigida a la unidad respectiva, con una anticipación no menor de quince días corridos, contados desde la fecha de la convocatoria. La comunicación mencionará el carácter, lugar, día y hora de la reunión, como así también el orden del día correspondiente. Las reuniones se realizarán en el lugar que determine el administrador. Las asambleas ordinarias no requieren citación previa, por estar ya establecido el lugar, día y hora en el que las mismas se celebran, salvo el supuesto de que el mismo deba cambiarse por causa sobreviniente no superable. d) QUORÚM: En la primera citación habrá quórum con la presencia de más de la mitad del porcentual total. De no alcanzarse esa cantidad, automáticamente y sin necesidad de nueva citación, la asamblea quedará constituida en el mismo lugar a los treinta minutos de la primera citación, con el número de personas que concurran. Las resoluciones de la asamblea así constituida no podrán ser impugnadas, debiendo ser acatadas por la totalidad de los copropietarios. En caso de que no concurriera ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el administrador dejará constancia en el libro de actas, con transcripción del orden del día, en cuyo caso el balance, inventario, rendición de cuentas y presupuesto de gastos presentados se presumirán aprobados. e) CÓMPUTO DE VOTOS: Cada propietario de una unidad representará un voto igual a su porcentual de dominio, entendiéndose que si alguien fuera propietario de más de una unidad, su voto valdrá tanto como la suma de los porcentuales de las unidades de su propiedad. f) MAYORÍAS NECESARIAS: Con la salvedad de los casos en que la ley 13.512 exige otras mayorías, todas las resoluciones se tomarán por simple mayoría del porcentual representado presente. Cuando la resolución implique modificar o revocar una resolución anterior, la mayoría requerida será simple mayoría de los presentes, siempre que resulte un porcentual de votos no inferior al que votó favorablemente la norma que se modifica. Se requerirá mayoría de dos tercios del porcentual total del consorcio cuando se pretenda modificar el presente reglamento. Esta disposición no será aplicable cuando la modificación se refiera a la adecuación correspondiente a las modificaciones autorizadas en el mismo o a la que corresponda hacer una vez tenida la construcción de cada unidad, que no requerirán asamblea previa. g) REPRESENTACIÓN: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios autorizados por simple carta poder con la firma certificada por el consejo de administración, por el administrador o por autoridad competente. El propietario de una unidad o apoderado podrá representar a otros copropietarios. El administrador no podrá ejercer esta representación en ningún caso. En caso de existir condóminos sobre alguna unidad deberá unificarse la representación y cualquiera de los condominios presentes tendrá la representación total. h) PRESIDENCIA: Actuarán como Presidente y Secretario de las asambleas los integrantes del consejo de administración en ejercicio a la fecha de la asamblea. El Presidente tendrá derecho a votar y a doble voto en caso de empate. Si los miembros del consejo de administración no estuvieran presentes en la asamblea, ésta designará sus autoridades. i) PRESENCIA DEL ADMINISTRADOR.: Queda establecido

como principio general que el administrador asistirá a las asambleas con voz pero sin voto, salvo que sea a la vez propietario de una unidad. No tendrá voz ni voto cuando la asamblea considerase que por la naturaleza de los asuntos a tratar o por otros motivos no fuera pertinente la presencia del administrador ir y así lo decidiera por mayoría de votos presentes. Cuando el administrador asista en el doble carácter de tal y de propietario se abstendrá de votar en todas aquellas cuestiones vinculadas a la administración. j) REGLAS PARA DELIBERAR: A la hora fijada para la reunión y transcurridos los treinta minutos de tolerancia, el presidente declarará abierta la sesión, resolviéndose como primer punto si la asamblea se halla legal y reglamentariamente constituida. Si la decisión fuese afirmativa entrará a considerarse el orden del día. k) LIBRO DE ACTAS: De toda asamblea ordinaria o extraordinaria se labrará un acta, la que se asentará en un libro especial, debiendo ser firmada por todos los copropietarios presentes o los que se designen al efecto. El acta consignará lugar, fecha y hora de la reunión, número de propietarios presentes o representados, con mención de sus nombres porcentuales de las unidades que les pertenecen; y los textos de las resoluciones adoptadas, con expresión del número de votos a favor y en contra; declaraciones o reservas que cualesquiera de los presentes quiera hacer constar, así como toda manifestación que se estime oportuno consignar para la mejor comprensión de los asuntos tratados. Todos los copropietarios y mandatarios presentes, a efectos de dejar acreditada su asistencia, firmarán al margen al pie del acta o en un libro de asistencia. En su caso, firmarán al pie del acta los miembros del consejo saliente, los del consejo entrante y el administrador, si estuviera presente. l) COMUNICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS: Dentro de los treinta días posteriores a la asamblea, el administrador deberá comunicar las resoluciones de las mismas a los copropietarios, por escrito. El consejo de administración podrá asumir esta función, haciéndolo saber al administrador cuando la naturaleza o importancia de las resoluciones aconsejasen este procedimiento.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO. LIBROS Y DOCUMENTOS. Los libros respectivos y toda la documentación referente a las rendiciones de cuenta periódica deberán ser puestos a disposición de los copropietarios en las oficinas del administrador con diez días de anticipación, por lo menos, de la fecha de la asamblea. Los libros y la documentación serán conservados diez años en la administración transcurrido dicho plazo podrán ser destruidos, por resolución del consejo de administración.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. DOMICILIO LEGAL DE LOS COPROPIETARIOS. A los efectos de su toma de razón en el registro de copropietarios, cada propietario deberá comunicar por escrito al administrador Su nombre completo y domicilio legal, fijado en jurisdicción de los Tribunales de (por ejemplo San Isidro), Provincia de Buenos Aires y los datos de compra o adquisición de la unidad de su pertenencia, acreditándola con la exhibición de los respectivos títulos de propiedad dentro de los 30 días de realizado el acto. En caso de incumplimiento de las mencionadas formalidades, a los efectos de este reglamento será tenido por propietario a quien figure en el registro el registro de copropietarios, y por domicilio constituido su unidad funcional del consorcio. Las resoluciones que tome la asamblea obligarán a quien resulte su actual propietario

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. JURISDICCIÓN JUDICIAL Los propietarios por sí o por sus sucesores, se someten a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales de....., Provincia de Buenos Aires, con renuncia de cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiera corresponderles.

DOMICILIOS ESPECIALES. El consorcio tendrá su domicilio especial en el mismo inmueble y cada uno de los consorcistas en la unidad adquirida o en la que constituyan en la misma jurisdicción, mediante notificación notarial pertinente, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones, aun en el supuesto de que no lo habitasen, para lo cual cada propietario deberá tomar las previsiones del caso.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO. CELSIÓN O ENAJENACIÓN DE UNIDADES. Es condición necesaria que el cedente o vendedor de una unidad denuncie como parte integrante y esencial del acto de cesión o venta el presente reglamento, y los Reglamentos internos que se hubiera dictado, debiendo el cesionario o adquirente hacer constar expresamente y por escrito su conformidad y aceptación. Antes de otorgarse la escritura de transferencia, el vendedor o escribano interviniente deberá solicitar a la administración un certificado en el que conste la inexistencia de deudas por todo concepto de la unidad que se transfiere. Todas las obligaciones de los copropietarios emergentes de la ley 13.512, su reglamentación y presente reglamento serán exigibles también a herederos y/o sucesores de la unidad por cualquier título, y a los inquilinos y usuarios u ocupantes de la misma. El cedente o vendedor no quedará desobligado de su responsabilidad solidaria sin el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. La sola escrituración y/o inscripción del dominio a nombre de los sucesores por cualquier título implicará la aceptación tácita del reglamento de copropiedad de los reglamentos internos dictados en la forma establecida, así como el otorgamiento de poder especial irrevocable a favor del administrador que se establece en la cláusula especial al final del presente.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. FUNCIONAMIENTO INTERNO DEL CONSORCIO. El consejo de administración dictará los reglamentos internos que fueran menester para el funcionamiento interno del consorcio. Una vez redactados los mismo el consejo de administración también podrá proceder a su modificación. Las disposiciones y sus modificaciones obligan a los consorcistas desde el momento en que se hagan públicas en el domicilio legal del consorcio. Con criterio general, las mismas procurarán mantener el carácter residencial del emprendimiento urbano, el cuidado de la ecología el mantenimiento de la forestación, espacios libres y belleza natural del lugar. Reglarán las edificaciones, los límites al derecho individual para la protección del interés general del consorcio, los servicios de vigilancia para seguridad de los consorcistas o sus bienes y las elementales normas de convivencia. Cada copropietario es responsable de sus propios actos y de los de sus familiares, invitados, empleados, dependientes terceros a quienes cedan sus derechos. La forestación del lugar se considerará un capital común del consorcio, aunque los árboles estén en predios de unidades funcionales independientes, por ello, los mismos no podrán ser talados sin justificativo aprobado previamente por la administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. CLAÚSULA ESPECIAL. PODER IRREVOCABLE.

I.MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO. FIRMA DE PLANOS Y MODIFICACIONES. El administrador y/o el consejo de administración tendrán, en forma indistinta, la representación del consorcio de copropietarios o también la de cada uno de sus integrantes, en los supuestos especiales que se detallan a continuación. Esta representación la tendrán en carácter de APODERADO, en virtud del PODER ESPECIAL IRREVOCABLE que se otorga en este reglamento, por el plazo de noventa y nueve años contados desde la fecha, dentro de lo prescripto por los artículos 1977 y 1980 del Código Civil, por interés recíproco de todos los

componentes del consorcio. Cada nuevo copropietario que adquiera una unidad funcional, por el solo hecho de haber aceptado este reglamento lo habrá ratificado y se lo tendrá como si lo hubiera otorgado individualmente. El administrador y/o consejo de administración, en forma indistinta, tendrán las siguientes facultades en su carácter de apoderados: PLANOS: Firmar los planos de obra y sus modificaciones, proyectos y final conforme de obra unificación de parcelas, anexiones, división de unidades o cambio de unifamiliares a multifamiliares o viceversa, sobre la base de las instrucciones de los respectivos propietarios y las debidas autorizaciones, conforme a las reglamentaciones internas del consorcio. También para la firma de los revalúos impositivos por declaración jurada, conforme a obra. REPRESENTACIÓN ANTE OFICINAS ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES: Firmar todo tipo de escritos, solicitudes, reclamos, apelaciones, rectificaciones, pedidos de copias y certificaciones y demás trámites necesarios para regularizar administrativamente las obras realizadas. REPRESENTACIÓN ANTE ESCRIBANOS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD. Firmar las escrituras públicas que fuere menester para completar, rectificar, modificar, ampliar o de otra forma adecuar el presente reglamento cuando fuere necesario por las construcciones realizadas. ACREDITACIÓN DE PERSONERÍA. El administrador designado por este acto lo hará con la sola presentación del presente reglamento. Los administradores sucesivos y/o los consejos de administración deberán transcribir por escritura pública el texto de la asamblea que los designe y adjuntarlo al reglamento. Cuando los actos que realicen sean consecuencia de una resolución de asamblea deberán hacer el mismo procedimiento con el acta de asamblea que lo resuelva.

II. NOTA DE PLANO. Resultan del citado plano PH., en su lámina, las siguientes notas: “Provincia de Buenos Aires. Ministerio de Economía. Dirección Provincial de Catastro Territorial. APROBADO. De acuerdo con los términos del decreto 2489/63 y las disposiciones 75/63 y 31 / 68. La aprobación tiene el carácter de Proyecto respecto las unidades que no figuran construidas en este plano. Terminada su construcción deberá tramitarse la aprobación definitiva. La información consignada en el plano queda bajo exclusiva responsabilidad de su autor. Departamento Propiedad Horizontal. de de.....” “Ángulos no indicados son rectos o suplementarios. Expediente de Factibilidad número..... Expediente plano de obra Ratificación del plano aprobado el de de tiene por objeto: a) Modificar el estado parcelario catastral según el plano de mensura b) Modificar la designación y numeración de las unidades funcionales aprobadas originalmente, como consecuencia de la incorporación de unidades funcionales y unidades complementarias; anular la anterior planilla de unidades funcionales”. “Ratificación del plano aprobado el de de tiene por objeto: 1) la redistribución de la totalidad de las unidades funcionales creadas en la primera Ratificación, como consecuencia de la modificación integral del proyecto. 2) Se actualizan planillas de unidades funcionales Y superficies comunes y estado de construcción del edificio, quedando: unidad funcional número y ‘en construcción’; unidades funcionales a y a ‘a construir’. Sobre las unidades funcionales en construcción o a construir no podrán constituirse derechos reales, salvo en las situaciones previstas en el decreto 2489/63, artículo sexto. 3) Debido a que el inmueble no cuenta con muro construido sobre sus límites se reserva por tal motivo y a lo largo de los mismos una superficie común de 15 centímetros de espesor. 4) En superficie común ha sido construida una pared para seguridad y resguardo. La misma se encuentra emplazada en el interior de la parcela y oficina a su vez limita entre las superficies exclusivas que lindan con ella y superficies comunes. 5) Los servicios sanitarios y la provisión de agua se realiza por pozos negros y motobombarderos independientes para cada unidad funcional.

6) Se confecciona tela nueva de las láminas números,,,,, y” Es copia fiel, doy fe.

III. SERVIDUMBRES: A solicitud del consorcio todos propietarios deben ceder servidumbre de paso hasta dos metros de los límites del terreno que comprende su unidad, para el tendido de cañerías o cables destinados a servicios comunes y para efectuar sus reparaciones.

IV ESCRITURACIONES. Para mayor garantía del cumplimiento de lo establecido en este reglamento y asegurar el mejor conocimiento de todas las reglas del consorcio, todos los consorcistas delegan en la administración del consorcio la designación del escribano que deba actuar en las transferencias de dominio, mientras no se hayan concluido las edificaciones proyectadas de las unidades funcionales del consorcio y firmado el plano final conforme de obra de todo el consorcio y la respectiva modificación y/o actualización de este reglamento. El presente artículo deberá ser transcrito en todas las escrituras traslativas de dominio, para mayor conocimiento de los futuros compradores.

ARTÍCULO TRANSITORIO. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR. Quedan nombrados como consejo de administración, y con las facultades ya indicadas, los señores, y.....; y como suplentes y..... La presente designación se efectúa con carácter de IRREVOCABLE, por el plazo de diez años contados a partir de la fecha. La irrevocabilidad se justifica en el hecho de ser de interés recíproco mantener un único criterio fundacional durante este lapso, en razón de tratarse de un emprendimiento urbano no construido aún, regido por el régimen de propiedad horizontal. El cargo es renunciable por parte de sus integrantes a partir del momento que lo crean oportuno previa notificación a los consorcistas con noventa días de antelación. Inicialmente el consejo de administración podrá asumir también la administración. Durante el plazo de su nombramiento el consejo rendirá cuenta de lo actuado anualmente, en oportunidad de la asamblea ordinaria. Queda designado como administrado S.A. (el promotor) con el domicilio ya indicado, y por el plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha, pudiendo delegar sus funciones, con la conformidad previa del consejo de administración, quién será el encargado de fijarle anualmente sus honorarios.

Y YO, EL ESCRIBANO AUTORIZANTE, hago constar: 1) Que el compareciente acredita su carácter de Presidente de la sociedad con el acta de asamblea número del de agosto de, por la cual se designa a los miembros del directorio, con indicación de sus cargos; la que en copia certificada agrego a la presente. 2) que del citado plano P. H., resulta que el inmueble de que se trata tiene los siguientes ángulos internos : VÉRTICES NÚMERO: 3) SEGURO DE INCENDIO: lo contratará el administrador sobre lo construido común. LEÍDA y ratificada firma ante mí, doy fe.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN.³²¹

De urbanización cerrada constituida bajo el régimen de Propiedad Horizontal

(Modelo Usado en Rosario)

ESCRITURA NÚMERO... En la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, a días del mes de de Ante mí Escribano Autorizante, titular del Registro de Contratos Públicos N°, con asiento en esta ciudad, comparece la persona de mi conocimiento, que a tenor del documento que exhibe y lo que al respecto declara, le corresponden los siguientes datos personales:....., D.N.I....., argentino, mayor de edad, casado y domiciliado en esta ciudad; quien concurre a este acto en nombre y representación de la sociedad que gira en esta ciudad, bajo la denominación de “..... Sociedad Anónima Comercial Industrial Financiera e Inmobiliaria”, en carácter de Presidente del Directorio, con facultades suficientes conforme al Estatuto Social, de fecha de de, inscrito en el Registro Público de Comercio al TOMO, FOLIO, NÚMERO, de Estatutos; Reforma del mismo de fecha de de, inscripto en el Registro Público de Comercio al TOMO, FOLIO, NUMERO; Acta de Asamblea Extraordinaria número de fecha de de, de modificación de Estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio al TOMO, FOLIO, Número, de Estatutos; Acta de Asamblea N° de fecha de de, de Elección de Autoridades y Acta de Directorio N°, de fecha..... de de, de Distribución de Cargos; la documentación relacionada debidamente certificada se encuentra registrada al folio del este Protocolo año • y Acta especial para este otorgamiento que transcrita literalmente en sus partes pertinentes dice: “.....” Es copia fiel, que en copia autenticada agrego a la presente....., en el carácter invocado y acreditado, DICE: Que “.....” S.A.C.I.F.I. es única propietaria según título de los siguientes inmuebles:

PRIMERO: Los lotes de terreno de campo con todo lo en ellos edificado, clavado y plantado y demás adherido al suelo, situados en el Distrito....., hoy..... de este Departamento Rosario, señalados en el plano respectivo con los números,,,, cuyos lotes según plano confeccionado por el ingeniero en de, archivado en el Registro General bajo el número de ese mismo año, se halla unidos formando en conjunta una sola fracción compuesta según dicho plano de las siguientes dimensiones, linderos y superficie: metros en su costado Este, tramo D.C., lindando camino en medio con metros en su costado Sud, tramo que torna con el anterior un ángulo interno de..... y linda con..... y; metros en el costado Oeste.....

SEGUNDO: Un lote de terreno con los alambrados existentes, situado en el Distrito, de este Departamento, designado con el número en el plano levantado en el mes dedel año,

³²¹ Hemos tomado el texto del presente reglamento del Anexo del libro Luis O. Andorno, Daniel Luna, Norberto Frickx, Obra citada, pág. 281 y ss.

por el Ingenierode:metros en sus costados Norte y, pormetros en los costados Este y Oeste. Encerrando una superficie de hectáreas, áreas, centiáreas y linda: por el Este, camino, antes con.....; por el Norte, con el lote número; por el Sud, con el lote.....; y por el Oeste, con el lote.....; todos del mismo plano.

TERCERO: Un lote de terreno ubicado a inmediaciones del Pueblo Distrito....., de este Departamento y Provincia, designado con la letra en el plano confeccionado por el Ingeniero Civil..... e inscripto bajo el número, año, está ubicadoy mide:metros de frente al Norte, lindando con Encierra una superficie total de hectáreas, áreas.centiáreas y decímetros cuadrados. Los inmuebles deslindados DE ACUERDO A PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN confeccionado por el ingeniero, inscrito en el Servicio de Catastro e Información Territorial Departamento Topográfico Regional Rosario, bajo el número....., año, fueron subdivididos en las fracciones: I, II e III, de las cuales, se describe a continuación la fracción 11 que es parte de la mayor área que expresan sus títulos, y conforme al plano relacionado se describe así:

FRACCIÓN II: Ubicada en la Zona Rural de, Distrito, de este Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe, se compone de: metros, línea, en el costado Oeste, lindando camino de

DE ACUERDO AL PLANO DE MENSURA Y DIVISÓN RÉGIMEN DE PREORIZONTALIDAD, confeccionado por el citado Agrimensor inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorio (S.C.I.T.) Departamento Topográfico Regional Rosario, bajo el número....., año, la fracción II descripta anteriormente, tiene idéntica designación medidas y linderos por la que se da por reproducida íntegramente en este lugar. CONSTANCIAS NOTARIALES. Los inmuebles descriptos pertenecen a S.C.I.F.I. por los siguientes títulos: a) Los deslindados bajo el número primero y segundo de orden por transferencia de dominio efectuada por a favor de S.A.C.I.F.I. por los siguientes títulos: 1) Lo edificado clavado y plantado por haberlo hecho construir a su costa según permiso de edificación número..... y certificado final de obra de fecha de..... de..... 2) Los terrenos fueron adquiridos de la siguiente forma: a) Los deslindados bajo el primero y segundo orden por transferencia de dominio efectuada por a favor de S.A.C.I.F.I, mediante escritura N° de fecha de....., pasada ante escribano de esta ciudad y Registro a su cargo y consta inscripto al TOMO, NÚMERO, FINCA..... y otras, Departamento Rosario. b) El descrito bajo el tercero de orden por compra que efectuara a, mediante escritura N°....., de..... de de, pasada ante el Escribano de esta ciudad..... y Registro a su cargo, el que consta inscripto en el Registro General de Propiedades, en MATRICULA FOLIO REAL (E. "E"), Departamento Rosario. Testimonio de las escrituras relacionadas he tenido a la vista. 3) El inmueble deslindado como Fracción II del plano N° fue afectado al régimen de la ley de Prehonzontalidad N° mediante escritura N° de fecha..... de de..... pasada ante mí y este Registro, la que consta inscripta en el Registro General de Propiedades al TOMO..... FOLIO..... N°..... y conforme al plano de Prehonzontalidad.

DE LOS CERTIFICADOS DEL REGISTRO GENERAL expedidos con los númerosde fecha..... de de que se anexan a la presente, resulta: Que S.A.C.I.F.I., 1..

no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes. Constando el dominio de los inmuebles descritos a su nombre, libre de embargos, gravámenes e hipotecas.

CERTIFICADO CATASTRAL: Según los certificados catastrales del Servicio de Catastros e Información Territorial (S.C.I.T.) la valuación total del inmueble es de \$

CONSTANCIAS ADMINISTRATIVAS: El compareciente declara que no se adeudan impuestos municipales, provinciales, y/o nacionales, impuesto inmobiliario, estando empadronado para el pago de los mismos bajo las siguientes cuentas: IMPUESTO INMOBILIARIO: NOMECLATURA CATASTRAL: Sección , Manzana , Gráfico , Cuenta número , Aguas Provinciales (mayor área).

Y EL COMPARECIENTE CONTINÚA DICIENDO: QueS.A.C.I.F.I ., ha decidido la creación de un desarrollo urbanístico, o complejo habitacional y recreativo, bajo el régimen jurídico de la propiedad horizontal, compuesto por unidades funcionales destinadas a vivienda y otras unidades funcionales con otros fines, cuyo nombre será “.....”. Que por lo tanto y existiendo unidades funcionales terminadas que más adelante se describen, ha resuelto someter parcialmente, la fracción II del plano N° precedentemente deslindado al régimen del dominio horizontal, de conformidad con la Ley Nacional 13.512 y decretos provinciales y de acuerdo a la división que figura en el plano de Prehorizontalidad, y al plano de propiedad horizontal confeccionado por el Ingeniero aprobado por la Municipalidad de Funes por resolución de fecha de ... de, en expediente número “.....”, inscrito en el Departamento Topográfico de esta ciudad bajo el número:, año....., del cual copia auténtica tengo a la vista y agrego a la presente Escritura pasando a formar parte integrante de la misma. Que a los efectos establecidos por las leyes, decretos e planos antes mencionados, otorga el presente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, bajo las cláusulas o condiciones que a continuación se determinan, el cual será completado con las escrituras de complemento de reglamento, en la medida que se incorporen otras unidades funcionales al régimen de la propiedad horizontal y/o se modifiquen las existentes; por lo que en consecuencia, declara que deja formalizado el presente Reglamento de Copropiedad y Administración:

ARTICULO PRIMERO: **Generalidades y definiciones:** **1.1 Consorcio de copropietarios:** El consorcio de propietarios del Club de Campo construido en el inmueble deslindado, se denominará “.....”, con domicilio real en el mismo inmueble, cuyo ingreso principal se ubica por la Ruta Provincial suplementaria N° de Funes, Provincia de Santa Fe. Dicho consorcio estará integrado por quienes resulten titulares del dominio exclusivo de las unidades funcionales que lo constituyen y transitoriamente por los adquirentes que cita el punto 1.2.4 del presente. Sus sucesores por cualquier título, tomarán *ipso iure* por el sólo efecto de la transmisión, su lugar en el consorcio, debiendo unificar su representación, en los casos que corresponda, la que será notificada de inmediato al Administrador. **1.2** Sin perjuicio de lo antes expresado se establece que: Quien se encuentre en posesión, uso, tenencia o goce de la unidad funcional será solidariamente responsable con el copropietario por el pago de las expensas comunes que le correspondan como así también por todos los daños y perjuicios que pudiere ocasionar por un destino distinto o el uso indebido de la unidad funcional o contra los reglamentos dictados, que pueda provocar al consorcio, a los copropietarios, o a terceros. Esta cláusula deberá ser obligatoriamente inserta en todos los contratos o convenios que realicen los propietarios sobre su unidad. Que los adquirentes por boleto de compraventa de las unidades funcionales que integran

“.....” tendrán la calidad de consorcistas, con todos los derechos y obligaciones que le corresponden en tal carácter, de acuerdo a la ley 13.312, decretos reglamentarios, el presente Reglamento y los Reglamentos Internos vigentes a la fecha o los que se dicten en el futuro, a los cuales quedarán expresamente obligados a su estricto cumplimiento. **1.3 Objeto:** El presente desarrollo urbanístico o complejo habitacional se organiza bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal con el objeto de garantizar la idea fundacional de crear un lugar destinado a la radicación de vivienda de uso permanente o temporario, donde la edificación armonice con la naturaleza del lugar, preservándose la misma y asegurando la privacidad, tranquilidad y libertad individual en las unidades funcionales que lo componen, de tal modo que la relación entre la propiedad privada o exclusiva de cada unidad con las áreas comunes que pertenecen al conjunto del inmueble es inescindible y funcional. Este carácter determina que no existen cimientos, muros maestros, techos, patios, solares, pórticos, galerías, vestíbulos, escalera, puertas de entrada o jardín contraídos dentro de la superficie que corresponda a cada unidad, que revistan el carácter de bienes comunes a que se refiere la ley vigente. Por ello, el propietario de cada unidad fundacional a su exclusivo criterio podrá cambiar la forma externa o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas al conjunta y efectuar toda modificación en sus estructuras y aspecto exterior, incluir o eliminar balcones, etc., en tanto cumpla con los requisitos establecidos por el presente Reglamento y con los que se establezcan en los Reglamentos Internos, y cuente aprobación de la Comisión de Arquitectura y cumpla los demás requisitos administrativos, catastrales y registrales en el ámbito municipal y provincial. Por igual razón los sótanos, azoteas, terrazas, construídos dentro de la superficie exclusiva d cada unidad funcional, revestirán el carácter de bienes exclusivos de esa unidad.

ARTÍCULO SEGUNDO: De las unidades: **2.1** La totalidad del inmueble, según plano de Prehorizontalidad, se encuentra subdividido en unidades funcionales independientes ubicadas en planta baja terminadas y en construcción o a construir las cuales están compuestas de áreas de propiedad exclusiva y de propiedad conmú Existen además áreas de propiedad común de uso común, en las que se incluyen parques, avenidas, calles, caminos, accesos al club de campo, club house, quinchos, pileta de natación, canchas de tenis, de fútbol, lago, ingreso al inmueble, etc., que se describen en detalle en artículo tercero del presente. **2.2** Las unidades funcionales que integran el complejo urbanístico se describen según el plano de mensura ya relacionado en láminas y según el siguiente detalle: LAMINA.....: Consta la mensura del terreno donde se ubica el club de campo. LAMINA.....: la descripción y detalle de las área de propiedad común de uso común. LAMINA: descripción de las unidades funcionales NUMERO a la LAMINA **2.3 Área autorizada para efectuar modificaciones, mejoras o construcciones:** Las unidades funcionales que componen el desarrollo urbanístico están integradas por un área de propiedad exclusiva y una de propiedad común de uso exclusivo. El área delimitada en el plano de Prehorizontalidad, como superficie de propiedad exclusiva, es el único sector de la unidad funcional en el cual se podrán realizar modificaciones, mejoras o construcciones, salvo aquellas excepciones específicamente previstas en el Reglamento Interno de Edificación. Las modificaciones, mejoras o construcciones deberán ser efectuadas cumpliendo estrictamente con lo establecido por el presente Reglamento y el Reglamento Interno de Edificación y sin necesidad de aprobación alguna de la Asamblea de Copropietarios. Por medio del presente, los copropietarios quedan IRREVOCABLEMENTE autorizados a realizar todas las modificaciones, construcciones o mejoras que crean convenientes en sus respectivas unidades, con las limitaciones aquí impuestas. Como consecuencia de

lo anteriormente expresado, los porcentuales con relación al conjunto del inmueble que tiene cada unidad funcional de acuerdo al citado plano revisten el carácter de DEFINITIVOS y no son susceptibles de variaciones o ajustes de ningún concepto, salvo aquellas unidades afectadas a unificaciones o divisiones previstas en el punto 2.7 del presente artículo. **2.4 Cantidad de superficie autorizada para realizar mejoras** (incluyendo salientes, aleros, galerías y hogares): Sobre la superficie de propiedad exclusiva de cada unidad funcional establecida en el plano respectivo se podrán realizar modificaciones, mejoras o construcciones, de tal manera que su proyección sobre el terreno no sea menor a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²) ni mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de propiedad indicada en el referido plano de Prehorizontalidad. En caso de que la superficie máxima edificable que resulte de la aplicación del porcentaje antes establecido sea inferior ametros cuadrados, se tomará esta última como superficie máxima edificable. En este cálculo no se computará la superficie ocupada por la pileta de natación que se pudiera proyectar construir. Se exceptúa de estas restricciones a las unidades funcionales..... polígonos..... y a la polígonos....., las cuales podrá afectar hasta el 100% del área delimitada como propiedad exclusiva. Las unidades funcionales polígonos y polígonos en caso de ser destinadas a alojamiento de tipo transitorio (dormí house), podrán afectar hasta el 80% del área delimitada como propiedad exclusiva. Si estas dos últimas unidades funcionales fueren destinadas a vivienda, tendrán las mismas restricciones generales que el resto de las unidades funcionales destinadas a ese fin. **2.5 Altura máxima de edificación:** La altura máxima de edificación en las unidades funcionales no podrá superar los metros centímetros (..... mts..) para la cumbrera de techos no horizontales y los metros (..... mts.) para techos horizontales (incluidas las barandas en caso de contar con terraza accesible). Por encima de estas alturas máximas, se permitirá que sobresalgan, hasta metros adicionales, antenas de radio o/y TV, chimeneas y conductos de ventilación tratados arquitectónicamente, acorde con el restote la obra. Las alturas a que se refiriere el presente es la calculada desde la COTA DE PISO, indicada en el ACTA DE POSESION de cada unidad. Excepcionalmente, en caso de dos o mas unidades funcionales unificadas, cuya superficie edificada o cubierta sea superior a los c..... metros cuadrados (..... m²) y los techos sean a dos o más aguas, se permitirá una altura máxima de metros centímetros (..... mts.) de altura. **2.6 Cantidad de viviendas permitidas por unidad:** Únicamente se permitirá la construcción de una sola vivienda por unidad funcional, quedando expresamente prohibido por el presente Reglamento, la construcción o instalación en las mismas, de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., sin perjuicio de lo establecido en la cláusula de prohibiciones, artículo 4.1. **2.7 División y unificación de unidades. 2.7.1 División:** Como regla general se establece por medio del presente que las unidades funcionales que integran “.....” no podrán ser subdivididas en unidades funcionales de menor superficie a la que se determina en el plano de Prehorizontalidad. Excepcionalmente, las unidades funcionales N..... polígonos y....., N..... polígonos y N..... polígonos, podrán subdividirse en unidades de menor superficie. “.....” S.A.C.I.F.I., o quienes sus derechos represente o su eventual sucesora o cesionaria por cualquier título, quien en adelante se denominará genéricamente “LA SOCIEDAD” formula expresa reserva de derechos en el presente Reglamento y queda especialmente autorizada en forma irrevocable y sin necesidad de aprobación de ninguna especie por parte del consorcio de copropietarios, a efectuar la subdivisión de las mencionadas unidades funcionales, las cuales podrán dividirse en unidades funcionales de menor superficie, a criterio de LA SOCIEDAD o DE quienes resulten sus propietarios, debiendo respetar las reglamentaciones de orden municipal,

provincial y nacional que correspondan. Tales divisiones no afectarán los porcentajes que tienen el resto de las unidades con relación al conjunto del inmueble.

2.7.2 Unificación: Como regla general, se establece por medio del presente que las unidades funcionales que integran “.....” podrán ser unificadas con otras u otras linderas o adyacentes a las mismas a las mismas, sin necesidad de aprobación de ninguna especie por parte del consorcio de copropietarios. Cuando se opere la unificación de dos o mas unidades funcionales, la unidad funcional resultante deberá tener un porcentual de dominio igual a la suma de los porcentuales de dominio de las unidades unificadas, por lo tanto no afectará los porcentajes del resto de las unidades. Se exceptúa a las unidades funcionales N°....., polígonos y polígonos y, la cual no podrá unificarse con ninguna otra unidad funcional del inmueble. En ningún caso podrá construirse dentro de una unidad funcional unificada más de una edificación principal, entendiéndose por edificaciones accesorias, y en consecuencia admitidas, dependencias de servicios, quinchos, garajes, pileta de natación u otras construcciones menores. Queda en consecuencia prohibida la unificación de unidades funcionales en las que al tiempo de la unificación pretendida ya existan sendas edificaciones principales.

2.7.3 División de unidades funcionales unificadas: Aquellas unidades funcionales que hubieren sido unificadas de acuerdo a lo establecido en el punto anterior, sin necesidad de aprobación alguna de la Asamblea de Copropietarios, podrán dividirse sola y únicamente en aquellos casos que la nueva división importe el restablecimiento de las unidades funcionales con el deslinde, superficies y porcentuales con relación al conjunto del inmueble, que le correspondían originalmente en el plano de Prehorizontalidad. Queda prohibida la división de aquellas unidades funcionales en las cuales, la división proyectada resulte que la edificación principal exceda los límites máximos permitidos para la construcción de mejoras en las unidades funcionales previstos en el punto 2.4 del presente artículo.

2.7.4 Los gastos, impuestos y honorarios que demanden la confección de planos y medicación de reglamento de copropiedad, escrituras públicas y otros, estarán a cargo exclusivo de aquellos copropietarios que realicen tales divisiones o unificaciones de las unidades funcionales.

2.8 Destino de las unidades funcionales.

2.8.1. En general: El inmueble en su conjunto o como complejo habitacional, social, deportivo y de esparcimiento e incluso cultural, funcionará como Club de Campo, en el cual los propietarios de las unidades funcionales cuentan al mismo tiempo con un recinto exclusivo para vivienda propia, y con espacios e instalaciones comunes a estas unidades. Todas las unidades funcionales que integran “.....”, con excepción de las que se detallan en los artículos 2.8.2 y 2.8.3 del presente, serán destinadas únicamente a vivienda permanente y/o temporaria, no pudiendo destinarse bajo ningún concepto a otro fin o destino.

2.8.2. Unidad Funcional N° Golf: La unidad funcional Número..... polígonospolígonos estará destinada a la instalación, construcción, uso y explotación con fines deportivos y comerciales de una cancha de golf e instalaciones sociales, deportivas, culturales, *club house*, que se regirá de acuerdo al régimen jurídico que el propietario de esa unidad establezca.

2.8.3 Otras unidades: Las unidades funcionales número polígonos polígonos podrán destinarse a vivienda, alojamiento de uso transitorio (*dormi house*), a actividades comerciales, educativas y/o culturales, etc.

2.8.4. Reserva para cambio de destino: : Por medio del presente LA SOCIEDAD se reserva el derecho por el término de TREINTA AÑOS a contar de la fecha del presente Reglamento, para poder cambiar, modificar y/o alternar cuantas veces estime necesario el destino de las unidades funcionales enumeradas en punto anterior (2.8.3).

ARTICULO TERCERO: De los bienes comunes. 3.1. Determinación: En general se considerarán BIENES COMUNES todas aquellas cosas y partes del inmueble graficadas o no en el plano de Prehorizontalidad

respectivo, sobre las cuales ningún copropietario pueda invocar derechos de propiedad singular o exclusiva, emanadas de su título de adquisición o de este Reglamento. Debido a las características especiales del inmueble, son de propiedad común: **3. 1.1** El terreno delimitado de esa forma en el plano respectivo. **3. 1.2** El alambrado y/o muro perimetral y la superficie destinada al mismo. **3. 1.3** las áreas verdes recreativas, club house pileta de natación, quincho, club *kids*, granero, áreas proyectadas para canchas de tenis, canchas de fútbol, y otras áreas no delimitadas como unidades funcionales independientes, las plantaciones parques, setos, jardines y canteros, vías de acceso y circulación, avenidas, caminos y calles, banquetas, alcantarillas, cunetas, el ingreso al inmueble, los árboles, plantas y toda vegetación existente en las áreas comunes; **3.1.4** Todas las instalaciones de red de agua corriente para servicios comunes, tanque de agua, equipos de transformación y distribución de electricidad, red eléctrica hasta las conexiones de cada unidad, red de gas antenas, luminarias de vías de circulación y áreas comunes, desagües pluviales; sistemas de vigilancia, como así también cualquier otro servicio central que funcione dentro del inmueble, o que se instale en el futuro, sus cañerías, conductos, cables, etc., hasta el ingreso a cada unidad; **3.1.5** Instalaciones del personal contratado por el Consorcio: portería, cabina de acceso, oficinas, galpones, depósitos, etc. **3.1.4** La enumeración anterior es enunciativa y no limitativa, no pudiendo los bienes comunes del inmueble perder su condición de tales sino por el voto de la totalidad de los copropietarios. **3.2 Uso de las áreas comunes:** El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor asignado en esta misma escritura a su respectiva unidad, rigiendo para los mismos la norma del artículo tercero de la ley 13.512. Cada propietario podrá hacer uso de las cosas comunes con arreglo a su destino, a la ley, a este Reglamento y a los Reglamentos Internos, debiendo ajustarse en todo momento su conducta al orden y al decoro. Las áreas de esparcimiento, de práctica deportiva, los parques y los bienes comunes en general serán para utilización exclusiva de los integrantes del consorcio, sus familiares e invitados debidamente autorizados por los primeros. La reglamentación y el uso de las áreas destinadas al personal contratado por el consorcio poteros, servicios de seguridad y vigilancia estará a cargo del Administrador. Los espacios libres dentro de las áreas comunes, no podrán ser utilizados permanente o transitoriamente bajo concepto alguno por los copropietarios u ocupantes de las unidades funcionales en su interés particular. **3.3 Club House y pileta de natación:** Su acceso uso y permanencia se registrará por un Reglamento Interno dictado por el Consejo de Administración, el cual determinará su funcionamiento, horarios, restricciones de acceso, etc. El Administrador, con autorización previa del Consejo de Administración tendrá a su cargo la contratación de las concesiones del restaurante, el bar y otras dependencias anexas, como así también otras áreas del edificio, pudiendo establecer condiciones especiales en cada contrato, fijando plazos, montos y circunstancias especiales en cada caso. **3.4 Quincho, club kids, lago y otras instalaciones deportivas:** El acceso, uso, y permanencia en dichas áreas, se sujetará a lo establecido por sus respectivos Reglamentos Internos dictados a tal efecto por el Consejo de Administración, el cual determinará su funcionamiento, horarios, restricciones de acceso, etc. **3.5 Uso de las comunes por unidades funcionales no destinadas a vivienda:** El acceso, uso y permanencia que las unidades funcionales no destinadas a vivienda efectuarán de las áreas comunes de “.....” deberán realizarse con sujeción al Presente y a los Reglamentos Internos. Sin perjuicio de ello, los propietarios de dichas unidades funcionales podrán reglamentar la admisión de las personas autorizadas de acuerdo a sus estatutos o reglamentos. Por el presente queda expresamente facultado en forma irrevocable el propietario y/o la administración de la unidad N°..... para afectar una o más personas en forma permanente, transitoria o alternada, a su exclusivo costo y con total independencia de toda relación laboral con el consorcio, al control

desde la cabina de ingreso al Club de Campo, del accesos de los socios, jugadores, espectadores e invitados que concurran a la cancha de golf en ocasión de torneos, espectáculos, festejos de cualquier naturaleza, eventos sociales, deportivos o culturales o para participar como jugadores o espectadores los días de actividad ordinaria. Esta unidad queda facultada para colocar publicidad de los eventos a realizarse en la misma, en la zona ingreso y acceso al Club de Campo en su parte exterior, como así también en el edificio de la guardia y control. Las personas autorizadas por el propietario de esa unidad, ya sea en carácter de socio, accionista, asociado, invitado temporario, miembro honorario, o bajo cualquier otro concepto, tendrán acceso sin restricción alguna a través de las áreas comunes de ingreso directo a estas unidades, no pudiendo de modo alguno transitar o hacer uso del resto de las instalaciones del Club de Campo. El presente artículo sólo podrá ser modificado por r resolución unánime de la totalidad de los propietarios que integran “.....”. El hecho de ser integrante del consorcio, no implica u otorga derecho al ingreso y uso de las instalaciones de las referidas unidades funcionales no destinada a vivienda. **3.7 Reservas de uso de áreas comunes de uso común.** **3.7.1 Área reservada para comercialización de:** LA SOCIEDAD se reserva el derecho al uso gratuito del área del *club house*, donde actualmente se encuentran instaladas y en funcionamiento las oficinas comerciales, para la promoción y venta de las unidades funcionales restantes, quedando expresamente facultada para permitir el ingreso de personas a dichas oficinas a este sólo efecto. Asimismo, podrá determinar otro lugar dentro de la futura oficina de intendencia u otro dentro de la propiedad común de uso común dentro del Club de Campo para desarrollar dichas tareas. Esta reserva de derechos tendrá vigencia hasta tanto LA SOCIEDAD venda la totalidad de las unidades que integran el Club de Campo. **3.7.2 Eventos:** LA SOCIEDAD se reserva el derecho de uso de las área de bien común de uso común, como el *club house*, quíncho u otras instalaciones complementarias para efectuar eventos sociales, deportivos, culturales, etc. con el fin de publicitar o promover la venta de las unidades funcionales que integran el Club de Campo. Tal reserva se formula por el plazo de QUINCE AÑOS, contados desde la fecha del otorgamiento del presente Reglamento. **3.7.3 Sistema de riego:** La unidad polígonos y, tendrá derecho a la utilización y/o extracción del agua existente en el lago de propiedad común (determinad> como polígono, en el plano de Prehorizontalidad, para el suministro y funcionamiento de los sistemas de riego de la cancha de golf, quedando facultada para instalar los conductos, cañerías, bombas extractoras, cisternas u otras instalaciones complementarias de riego. En consecuencia podrá acceder a dicho polígono, sin restricciones de ninguna naturaleza, a los efectos de instalar los sistemas que estime convenientes, realizar su reparación y/o su modernización para el cumplimiento de tal fin.

ARTICULO CUARTO: Prohibiciones: **4.1 Prohibiciones aplicables a todas las unidades:** Queda expresamente prohibido a los propietarios u ocupantes de las unidades funcionales que componen “.....”, realizar los siguientes actos: **4.1.1** Destinar la unidad funcional a un fin distinto al establecido en este Reglamento o darle uso transitorio o permanente que pueda afectar la moral o las buenas costumbres. No se podrá en ningún caso utilizar las unidades funcionales para instalar talleres de cualquier tipo, industrias, negocios, comercios, oficinas comerciales, casas de remate, de pensión u hospedaje, alquiler de habitaciones, sanatorios, casa de internación de enfermos, consultorios o clínicas médicas o profesionales de cualquier índole, que implique la atención al público. Queda expresamente prohibido efectuar toda clase de reuniones políticas y/o religiosas. **4.1.2** Instalar, utilizar o depositar maquinarias, útiles, enseres, productos, mercaderías o cualquier clase de cosas que causen ruidos, emanaciones, o cualquier perturbación o condición molesta o peligrosa para el

resto de los consorcistas u ocupantes. 4.1.3 Tener, utilizar y/o almacenar, materiales inflamables, explosivos o de cualquier otro modo peligrosos para la salud y seguridad del Club de Campo, y sus ocupantes, así como aquellos que causen emanaciones de gases u olores desagradables, o que puedan causar enfermedades o atraigan insectos. 4.1.4 Efectuar obras, construir, pintar, decorar, agregar, suprimir o realizar cualquier otro tipo de actividad que signifique una alteración, modificación o reforma de las unidades funcionales sin la previa aprobación de la Comisión de Arquitectura, y conforme a lo establecido en el presente Reglamento y en el Reglamento Interno de Edificación. 4.1.5 La libre circulación de los animales domésticos por las áreas comunes del inmueble. Los demás aspectos particulares de la tenencia de estos animales domésticos será contemplada y regulada, en los Reglamentos Internos. En todo supuesto, es exclusiva responsabilidad del dueño del animal la obligación de responder ante terceros por los daños que éste pudiere causar, ya sea que el animal le pertenezca o que se halle temporalmente en la unidad. No se podrán tener bajo ningún concepto, motivo o justificación, ni ahora ni el futuro, ni ya existentes o no, animales que, aunque caracterizados como “domésticos”, signifiquen un peligro actual o potencial para la seguridad e integridad física o síquica de alguno de los propietarios. Dado el caso, competirá a la Administración la concreción de medidas judiciales pertinentes encaminadas a la exclusión del animal del conjunto del inmueble, con gastos de toda índole a cargo del propietario que dio lugar a la reclamación del consorcio. 4. 1.6 Realizar cualquier clase actos que sean perjudiciales o dañosos (en sentido amplio) para la seguridad del inmueble y/o sus ocupantes, o que de alguna manera impidan o limiten el legítimo ejercicio de los derechos de cualquiera del resto de los copropietarios y ocupantes en el efectivo uso y goce de los bienes exclusivos y comunes. 4.1.7 Instalar en las unidades funcionales establos, caballerizas, la cría o tenencia de aves de corral. 4. 1.8 Permitir el acceso a aquellas personas que por violaciones a los Reglamentos, faltas graves u otros motivos, se les ha prohibido el ingreso al Club de Campo. 4.1.9 La circulación con cualquier clase de vehículos dentro del inmueble parte de personas no habilitadas por autoridad competente. 4.1. 10 La circulaciónn por áreas comunes con vehículos automotores, ciclomotores, u otros de cualquier potencia o cilindrada con escapes libres, que provoquen ruidos molestos, o emanaciones de gases no permitidas por las autoridades municipales, o a velocidades superiores a los treinta kilómetros por hora o las indicadas por las señales existentes en las avenidas y calles. 4.1. 11 Efectuar campamentos o picnics en las áreas comunes de uso común no autorizadas o sin previa autorización del administrador. 4.1.12 Queda expresamente prohibido para todas las unidades funcionales, la colocación de cualquier clase de carteles, letreros, o anuncios publicitarios de venta o alquiler, sólo permitiéndose el cartel que correspondiere en ocasión de la realización de las obras a realizarse en las unidades funcionales y de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Interno de Edificación. Quedan exceptuadas de esta prohibición las unidades funcionales números polígonos y unidad funcional polígonos4.1.13 Interrumpir u obstaculizar del algún modo las vías o espacios de de circulación comunes. 4.1.14 Arrojar residuos de cualquier clase a las áreas de bien común o fuera de los receptáculos habilitados para su depósito. **4.2 Prohibiciones específicas de la unidad funcional** N°.....: Además de las prohibiciones generales antes enunciadas con las excepciones previstas para la unidad funcional N° polígonos, esta unidad no podrá construir o levantar, bajo ningún concepto, alambrados, muros, o cualquier otro medio divisorio en el perímetro de la misma, de forma que afecte o impida totalmente la vista o la integración visual de esta unidad con el resto de la unidades funcionales, excepto las plantaciones arbóreas y los accidentes del terreno o lomas que correspondan al diseño de la cancha de golf. Quedan exceptuadas de esta prohibición todas aquellas obras, construcciones o modificaciones que

realice el propietario para la construcción de la sede social o su ampliación, el *club house* y las instalaciones deportivas y/o sanitarias, lugares de alojamiento temporario, parque de estacionamiento, u otras obras para aprovechamiento de la actividad a desarrollarse en dicha unidad, debidamente aprobados por la Comisión de Arquitectura.

ARTICULO QUINTO: Expensas comunes: *5.1 Definición:* Los gastos, expensas comunes y de administración serán interpretados en sentido amplio, correspondiente a todas las erogaciones que se deban efectuar con motivo de la utilización, mantenimiento y seguridad del inmueble en general y de los servicios suministrados por el consorcio, atendiendo tanto a sus aspectos funcionales como estéticos, paisajísticos y ecológicos. **5.2 Clases de expensas:** A los efectos de su liquidación, se distinguirá entre expensas directas o comunes y expensas indirectas o individuales. Se consideraran expensas comunes a las expensas generales que comprenden los gastos o ordinarios de administración, conservación, mantenimiento, funcionamiento, reparación, reposición, seguridad, gastos originados por el personal contratado en forma permanente o transitoria, etc. Se considerarán expensas individuales a todos aquellos gastos en que incurra la Administración para reparar, mantener, preservar o efectuar en general, cuantas tareas fueren necesarias a fin de lograr que todas las unidades funcionales mantengan un aspecto decoroso y armónico con el conjunto urbanístico (mantenimiento de jardines, fachadas, conductos interiores, instalaciones que importen riesgo general o particular etc.) cualquiera sea el origen del gasto (encargo del titular, delegación obligatoria conforme al reglamento, ejecución coercitiva por la Administración ante la mora del propietario, etc.). Las expensas indirectas o individuales serán liquidadas con exclusividad a la unidad funcional que la origine, considerándose que existen sumas líquidas por la aprobación expresa o tácita de la liquidación mensual que las incluya. También serán consideradas expensas individuales los importes liquidados por el administrador en concepto de los servicios de energía eléctrica, gas, agua u otros que pudiera contratar el consorcio en forma comunitaria y los redistribuya internamente a las unidades funcionales. Estos importes serán calculados en base a los consumos particulares que le corresponda a cada unidad. A los efectos de su ejecución judicial, las expensas individuales, tendrán el mismo tratamiento que las expensas directas o comunes, tanto en lo referente al título que habilite la vía ejecutiva como a la mora e intereses moratorios y punitivos que correspondan. *5.3. Enumeración.* Ejemplificativamente se entiende como expensas comunes: *5.3.1* Los gastos de administración y de conservación, limpieza, reparación y reposición, de servicios de las áreas comunes, áreas recreativas instalaciones deportivas, de comunicaciones de todo tipo, suministros, recolección de residuos etc. Estos comprenden: el mantenimiento de caminos y senderos, accesos generales, muros y cerramientos y la reposición de los mismos; postes, caños, cables, conductos y desagües de todos los servicios comunes, hasta el pilar medidor de cada unidad; el transformador y/o equipo y red de redistribución de la energía eléctrica fuerza motriz; los motores, maquinarias, herramientas y útiles, puertas y cerramientos, depósitos, el mantenimiento de los parques, forestación y reforestación, riego, jardinería, etc.; y en general, todo gasto que se origine en beneficio general del consorcio y destinado al bien común. *5.3.2* El pago de los impuestos, tasas, servicios y contribuciones de energía eléctrica, gas, agua, teléfonos, u otros que correspondan a las áreas comunes. *5.3.3* Honorarios, sueldos y retribuciones de todo el personal administrativo y de campo. *5.3.4* El pago de todo el material contable y administrativo, los abonos de servicios contables o administrativos o tareas que se subcontraten. *5.3.5* Los impuestos visas y contribuciones que afecten el inmueble en general mientras no se dividan los mismos en forma individual por cada unidad funcional. *5.3.6* Todos los

aportes, cargas e seguros sociales, seguro de retiro, a las cajas e impuestos del personal contratado por el consorcio. 5.3.7 Las primas de seguros del personal, de incendio de las partes comunes y demás que se contraten para el consorcio en general, sin perjuicio de las que cada copropietario contrate para su unidad funcional. 5.3.8 El fondo de reserva o de administración. 5.3.9 El o los servicios de vigilancia. 5.3.10 Los gastos provenientes por las innovaciones y obras con miras a obtener el mejoramiento de los sectores comunes, o su uso y goce más cómodo. **5.4 Habilitación de unidades para el cobro de expensas:** Teniendo especial consideración de las características particulares del presente complejo urbanístico, su extensión y desarrollo a través del tiempo, y hasta tanto no se encuentren afectadas la totalidad de las unidades funcionales que lo integran al régimen de la propiedad horizontal, LA SOCIEDAD Se reserva por el presente el derecho discrecional de habilitar a su exclusivo criterio, las unidades funcionales que se afectarán al cobro de las expensas comunes. Estas, para ser incorporadas al pago de las expensas comunes deberán contar con el servicio de energía eléctrica disponible. Es decir que sin perjuicio de estar o no las unidades funcionales afectadas al régimen de la propiedad horizontal, las mismas podrán ser incorporadas para la contribución en el pago de las expensas comunes, si ya cuentan con el mencionado servicio. Entendiéndose como servicio eléctrico disponible el hecho de contar la unidad funcional con la red eléctrica subterránea funcionando en el receptáculo para la instalación del pilar medidor que le corresponda. Las unidades que se incorporen al pago de expensas deberán abonar inicialmente una suma adicional en concepto de compensación del fondo de reserva existente, debiendo ser esta suma equivalente a lo que le corresponda proporcionalmente como fondo de reserva a otra unidad de similares dimensiones al momento de incorporarse la nueva unidad. **5.5 Distribución de las expensas:** Una vez habilitadas la totalidad de las unidades funcionales para el pago de expensas, las mismas se distribuirán entre todas las unidades funcionales conforme al porcentaje definitivo que a cada una le corresponde en el plano de Prehorizontalidad (porcentaje según valor) en las planillas de superficies, láminas, y..... En caso de unificación de unidades corresponderá sumar los porcentajes que le corresponden a las unidades unificadas.

ARTICULO SEXTO: Pago de expensas: **6.1 Forma de pago de las expensas:** Todo propietario está obligado al pago de las expensas comunes, generales y particulares, por mes vencido, dentro de los diez primeros días de cada mes calendario. Su monto será liquidado mensualmente por el Administrador, mediante la confección de la liquidación de expensas comunes que estará a disposición de los copropietarios en su unidad funcional, o en su domicilio especial constituido, o en su defecto en la oficina de Administración. **6.2 Mora e incumplimiento en el pago:** La mora en el pago de las expensas comunes se determinará en forma automática por el simple vencimiento establecido en la liquidación que practique el Administrador. El certificado de deuda expedido y suscripto por el Administrador, con constancia de la cantidad liquida exigible, será título ejecutivo habilitante de acuerdo al Código de Procedimientos vigente en la Provincia de Santa Fe, para demandar su cobro por vía ejecutiva, ante los Tribunales Ordinarios Provinciales de Rosario, a cuya competencia exclusiva y excluyente quedan sometidos el consorcio y sus integrantes. Para obtener el cobro de lo debido, el Administrador, podrá pedir el embargo de bienes muebles e inmuebles, derechos y acciones del deudor, su inhibición general y/o la venta en subasta pública de los bienes y derechos embargados con o sin el secuestro previo de aquellos, según pudiere corresponder. Las prórrogas o plazos que el Administrador conceda al deudor para el pago de lo debido, así como los pagos parciales y a cuenta que se reciban del mismo, no constituirán novación de la deuda. La falta de reclamo de la deuda en el plazo establecido en este Reglamento y la falta de

toda acción tendiente a lograr el cobro de lo adeudado, no será interpretado como consentimiento tácito ni expreso de la conducta del deudor, ni podrá ser invocado como antecedente invalidante de reclamaciones posteriores. **6.3 Intereses punitivos:** En caso de mora en el pago de las expensas se aplicará un interés punitivo diario equivalente a la tasa activa vigente para giros en descubierto en cuenta corriente que correspondan al Banco Nación o la tasa de interés que fije la Asamblea de Copropietarios en el futuro. **6.4 Sanciones adicionales:** Sin perjuicio de la aplicación de los intereses punitivos aplicables según el artículo anterior, en caso de mora en el pago de las expensas comunes se prolongase por más de tres meses, el copropietario responsable, sus familiares, invitados, u otras personas autorizadas por éste no podrán hacer uso del Club House, sus instalaciones y dependencias, pileta de natación, quinchos, u otras áreas recreativas y/o deportivas creadas o a crearse dentro de la propiedad común de uso común. **6.5 Reclamo por liquidación de expensas:** Ninguno de los copropietarios podrá sustraerse al pago de las expensas que se le liquiden, ni aún mediante el abandono o renuncia de sus derechos. En caso de disconformidad con los montos liquidados, ya sea por expensas directas o indirectas, el consorcista deberá igualmente cumplir con el pago dentro del plazo establecido manifestando expresa disconformidad con el mismo. Dentro de los cinco primeros días corridos, contados a partir de la fecha del primer vencimiento del pago, el consorcista que haya expresado su disconformidad deberá sostener y fundar por escrito la misma describiendo en forma clara la reclamación o el error, y los fundamentos de su queja, solicitando su revisión al administrador. Si éste no hiciera lugar al pedido, el consorcista podrá recurrir al Consejo de Administración para su revisión mediante nota escrita que contenga la crítica razonada de la decisión denegatoria. Dicha nota deberá ser presentada al Administrador, para su elevación al Consejo, dentro de los 15 días corridos de su recepción. Si éste Consejo rechaza el pedido) del consorcista, corresponderá notificarle la decisión y requerirle al impugnante se expida sobre su decisión de someter la cuestión a la Asamblea Ordinaria o aceptar la decisión del Consejo. En caso de no expresarse disconformidad con los montos liquidados o, expresada ésta, no se sostuviera y fundara la observación en el plazo establecido, o fuera aceptada por el consorcista la decisión denegatoria del Consejo, se considerará que existen a todos sus efectos cuentas liquidadas.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Mantenimiento y reparaciones de sectores de propiedad común y de propiedad exclusiva. El Administrador del consorcio se ocupaba del mantenimiento y limpieza de todos los espacios comunes, *club house*, quinchos, pileta de natación, áreas recreativas, deportivas y sociales creadas o a crearse, avenidas, calles, caminos, luminarias, conductos, cañerías, cables de propiedad común hasta el pilar de conexión de servicio con la red interna de cada unidad funcional. También realizará por cuenta del consorcio todo el mantenimiento de maquinarias, muebles, útiles y herramientas que compongan el inventario de propiedad común. La totalidad de los arreglos y mantenimiento que correspondan realizar dentro de cada unidad funcional será a exclusivo cargo del propietario de la misma. El mantenimiento de los cercos que separen las unidades funcionales de lugares comunes es a cargo del propietario de la unidad funcional; y el de los que los separen de otra unidad funcional son a cargo de los propietarios de ambas unidades. El mantenimiento y reparación de los muros, cercas o alambrados perimetrales del Club de Campo son a cargo del Consorcio. Todo consorcista está obligado al mantenimiento de los parques dentro de su unidad funcional efectuando los cortes de pasto, poda de árboles y recolección de hojas o basura en caso de que el consorcista no efectúe las tareas de mantenimiento de su unidad funcional, la Administración queda facultada a realizar dichas tareas por cuenta y cargo del consorcista remiso. Los costos que tales actividades irroguen será liquidados como expensas indirectas o individuales a la

unidad funcional que los originó. **7.1 Forestación:** La forestación del lugar se considera un capital común del consorcio, aunque los árboles estén en predios de unidades funcionales independientes; por ello, los mismos no podrán ser talados sin un justificativo aprobado previamente por la Administración. Los propietarios deberán respetar la forestación existente en su unidad funcional en la medida que ella no invada la superficie exclusiva, ni sus raíces creen problemas de cimentación de las viviendas. En todos los casos al presentar proyectos y planos a aprobación deberán consignar la forestación existente, la que se pretende modificar y/o agregar respetando las especies arbóreas plantadas. Todo lo atinente a la forestación será regulado por lo establecido en el Reglamento Interno de Áreas Verdes. la unidad funcional queda exceptuada de las limitaciones establecidas en el presente artículo, como así también de la regulación que establezca el Reglamento Interno de Áreas Verdes.

ARTICULO OCTAVO. Sanciones por incumplimiento. 8.1 Las infracciones a las disposiciones del presente Reglamento o de cualquiera de los Reglamentos Internos, y sin perjuicio de las sanciones específicas establecidas en el punto 6.4 del presente, pasible al propietario responsable de las siguientes sanciones, que serán aplicadas por el administrador: *8.1.1* Intimación para el inmediato cese de la actividad motivo de la infracción, con mora desde la intimación fehaciente del Administrador. *8.1.2 Multa*, cuyo monto será determinado por el Consejo de Administración, conforme lo que se establece en el presente artículo. *8.1.3* Acciones legales tendientes al cumplimiento del presente Reglamento y de los Reglamentos Internos. Las sanciones indicadas precedentemente no se excluyen entre sí, y podrán ser aplicadas sin perjuicio de las acciones judiciales o extrajudiciales que el Consorcio o cualquier copropietario pudieran iniciar contra el propietario infractor. En todos los casos de acción judicial, ésta será ejercida por la vía que corresponda, con excepción de la sanción prevista en el punto 8.1.2 que se registrará por lo establecido en el presente artículo, sirviendo de título suficiente el acta de fracción y las actuaciones que suscriba el Administrador. Cualesquiera sean los contratos y compromisos particulares que un propietario celebre con terceros respecto unidad funcional de su propiedad, no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene por sus actos ante el consorcio, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento. **8.2 Procedimiento para la aplicación de multas:** Las multas son sanciones de tipo económico aplicables por la Administración por actos u omisiones que impliquen un incumplimiento de las obligaciones que emergen del presente Reglamento y de los Reglamentos Internos. Las mismas serán aplicadas al propietario de la unidad funcional que genere el hecho pasible de sanción, independientemente que el infractor fuere el mismo propietario, sus familiares, ocupantes, invitados y/o cualquier otro tercero por el cual deba responder. Estará a cargo del Consejo de Administración la determinación de las multas, conforme lo establecido en el presente. Verificado el hecho que produzca la aplicación de una multa, el Consejo de Administración podrá (en caso de considerarlo necesario) citar al propietario de la unidad funcional responsable a los efectos de que presente su descargo, y una vez firme, será considerada como sumas líquidas y exigibles como expensas indirectas y para el caso de omisión de cumplimiento en el pago, habilitarán la vía ejecutiva conforme a las normas procesales aplicables en los tribunales competentes. Las multas quedarán firmes si no fueron impugnadas dentro de las 72 horas de su notificación, y se incurrirá en mora cuando no fueran abonadas dentro de los cinco días corridos a partir de su notificación. Las mismas podrán ser notificadas y liquidadas conjuntamente con la liquidación de expensas comunes que confeccione el Administrador. Su título ejecutivo estará constituido por el certificado expedido y suscrito por el Administrador. Dicho certificado deberá ser remitido con respaldo en las actuaciones sumariales que determinen la causa, procedencia sujeto pasivo y monto de la multa. Por medio del

presente se establece el monto máximo aplicable en concepto de multa, que será equivalente al doble de la expensas que correspondan a la unidad funcional número en los últimos tres meses. Cualquier otra suma que exceda el tope máximo fijado anteriormente deberá ser previamente aprobada por la Asamblea de Copropietarios con mayoría de dos tercios que cita el artículo 14.62. Las multas se aplicarán en forma mensual y mientras subsista el hecho generador de su aplicación. Se faculta por medio del presente al Administrador a colocar en un transparente la publicación de los topes máximos de multa actualizados y las sanciones que se aplicarán en caso de determinadas infracciones, para conocimiento de los consorcistas.

ARTÍCULO NOVENO. Funcionamiento interno del consorcio: 9.1 Reglamentos internos: El Consejo de Administración inicial que se refiere el punto 11.2.1, se reserva por el plazo de quince años contados desde la fecha del presente, el derecho de dictar los Reglamentos Internos que fueren necesarios para el funcionamiento del consorcio y efectuar las modificaciones que estime convenientes, como así también creará las comisiones que estarán a cargo de velar por el cumplimiento de los mismos. Transcurrido dicho plazo inicial, la Asamblea de Copropietarios podrá dictar nuevos reglamentos y efectuar modificaciones a los mismos, de acuerdo al régimen de mayorías establecidos en el presente. Las disposiciones establecidas en los Reglamentos Internos y sus modificaciones obligan a los consorcistas desde el momento en que se hagan públicas en el domicilio legal del consorcio, sin necesidad de consideración y/o aprobación de la Asamblea de Copropietarios. Con criterio general, las disposiciones establecidas en los Reglamentos Internos procuraran mantener el carácter residencial del emprendimiento, el cuidado de la ecología, el mantenimiento de la forestación, espacios libres y belleza natural del lugar. Reglarán las edificaciones, los límites al derecho individual para la protección del interés general del consorcio y los servicios de vigilancia para seguridad de los consorcistas y sus bienes y las elementales normas de convivencia. **9.2 Responsabilidad Civil:** Los daños y perjuicios que pudieran originarse en las personas o cosas, por parte de algún copropietario o persona bajo su dependencia o cuidado, invitados, terceros, etc., estarán a su exclusivo cargo, no pudiendo reclamarse al consorcio por tales daños. No obstante y para cubrir eventuales reclamos de terceros, la Administración podrá contratar un seguro de responsabilidad civil por el conjunto del inmueble.

ARTÍCULO DÉCIMO. Derechos y obligaciones de los copropietarios: 10.1 Derechos: El propietario de cada unidad funcional lo es en relación a la propiedad exclusiva y en la parte la parte proporcional de los bienes comunes, de acuerdo al respectivo título. Sus derechos serán ejercidos dentro de las disposiciones de la ley 13312, los decretos reglamentarios vigentes, las propias de este Reglamento y de los Reglamentos Internos vigentes o los que se dicten en futuro, y siempre respetando los derechos demás copropietarios. **10.2 Obligaciones Genéricas:** *10.2.1* Todo copropietario está obligado al cumplimiento de las estipulaciones del presente Reglamento y de los Reglamentos Internos que dicte el Consejo de Administración para la regulación de las edificaciones, áreas verdes, vigilancia, normas de convivencia, etc. Esta obligación se extiende a sus familiares, visitas y/o personas a quienes cedan sus derechos, los cuales, en caso de incumplimiento, comprometerán al copropietario en sus consecuencias. *10.2.2* Comunicar al Administrador su nombre y apellido, así Como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones que se efectuaren. *10.2.3* Comunicar los datos personales de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad. *10.2.4* Permitir, toda vez que fuere necesario, al Administrador y/o personas autorizadas por éste, el acceso a la unidad

funcional para inspeccionar o realizar trabajos de interés común. *10.2.5 Efectuar los pagos a que esté obligado por el presente.* *10.2.6 Transferir el derecho de la cuota parte de los fondos de reserva para la atención de las cargas comunes y gastos extraordinarios, las que quedarán acreditadas al nuevo propietario sin que pueda requerirse al administrador su devolución.* **10.3 Obligaciones específicas:** Por las características propias de este desarrollo urbanístico y tratándose de un Consorcio de propietarios de unidades funcionales “a construir” o “en construcción”, todo copropietario tiene las siguientes obligaciones específicas, a saber: *10.3.1 Aprobación de planos:* Toda edificación nueva o modificatoria de la existente deberá contar con la aprobación de la Comisión de Arquitectura, quien verificará el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Edificación, previo a la presentación de los planos al municipio. *10.3.2 Aprobación municipal de planos:* Obtenida la aprobación de final obra del Municipio, el consorcista deben depositar el plano en la Administración. El Consorcio no reconocerá aprobaciones municipales en las que no se hubiera cumplimentado con la previa aprobación de la Comisión de Arquitectura. *10.3.3 Aprobación Provincia! ante e/S.C.I.T:* El Administrador solicitará al Agrimensor designado la confección de los planos de mensura y división de Propiedad Horizontal parcial, o modificación de unidades de Propiedad Horizontal existentes y la registración definitiva en el Servicio de Catastro e Información Territorial (S.C.I.T.). *10.3.4 Modificación del Reglamento de. Copropiedad y Administración:* Un vez inscritos los planos de mensura y división en Propiedad Horizontal, el Administrador solicitará al Escribano designado la confección de la escritura modificatoria del Reglamento de Copropiedad incorporando las nuevas unidades funcionales al régimen del dominio lo horizontal o modificando las ya existentes. **10.4 Costos y honorarios:** Los gastos, impuestos y honorarios que demanden las presentaciones, aprobaciones de los planos y las escrituras de complemento y/o modificación de este Reglamento serán cuenta y orden de aquellos consorcistas cuyas unidades funcionales han sido modificadas o se afecten al régimen de la Propiedad Horizontal. Su costo podrá ser incorporado como “expensa individual” en las liquidaciones de las expensas comunes del mes correspondiente al gasto, sin perjuicio de los pagos que se puedan efectuar en forma directa o de las facilidades de pago que se convengan. Todos los copropietarios están obligados a aportar toda la documentación que se requiera para dichos trámites. **10.5 Profesionales intervinientes:** La SOCIEDAD se reserva el derecho a designar los profesionales, que deberán intervenir para afectar la totalidad de las unidades funcionales al régimen de la propiedad horizontal y/o para modificación de las mismas, cuando ello importe una alteración de planos de propiedad horizontal y del respectivo Reglamento de Copropiedad. En los casos expresados los copropietarios no podrá designar otros profesionales para realizar dichas tareas. Los profesionales designados por la vendedora, para la confección de los planos y el otorgamiento de las escrituras de Reglamento de Copropiedad y traslativa de dominio, percibirán los honorarios establecidos por los Colegios Profesionales en sus respectivas tablas de aranceles.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. Administración y representación legal del consorcio: La Administración y representación legal del Consorcio será ejercida por un Administrador, quien a su vez será asistido por un Consejo de Administración y Comisiones Especiales. **11.1 Administrador:** El Administrador es designado en el artículo 21.1 del presente, por el plazo de quince años. Vencido el plazo inicial, corresponderá a la Asamblea de Copropietarios designar el nuevo Administrador y determinar su retribución. Plazo: la designación del administrador será por tiempo indeterminado, pudiendo la Asamblea de Copropietarios reemplazar al mismo sin expresar causa y por la resolución del 51 % de la totalidad del inmueble, excepto en el caso previsto en el

artículo ya citado, que prevalecerá sobre el presente durante la vigencia de la reserva de derechos allí expresada. Permanecerá en sus funciones hasta que se lo reemplace por otro o se le notifique su cese. El Administrador es el representante legal del Consorcio ante los consorcistas y frente a terceros. Son sus deberes: *11.1.1* Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración; hacer cumplir el presente Reglamento, los Reglamentos Internos, y asegurar la observancia de la ley 13.512 y su reglamentación. *11.1.2* Preparar mensualmente las liquidaciones de las expensas comunes; recaudar todos los pagos y las contribuciones que deban hacer los propietarios y las rentas que eventualmente pudiera tener el consorcio. *11.1.3* Efectuar en tiempo y forma, los pagos que sean procedentes. *11.1.4* Nombrar y remover al personal de servio y fijar sus remuneraciones y fecha de vacaciones; determinar sus deberes y obligaciones y los de cualquier otra persona que eventualmente fuera contratada para trabajar por cuenta del consorcio, verificando su cumplimiento. *11.1.5* Atender los gastos comunes y expensas para el normal mantenimiento del inmueble, pudiendo respecto de las reparaciones de urgencia, disponerlas en su caso, informando oportunamente al Consejo de administración los trabajos realizados. *11.1.6* Mantener en custodia copia del testimonio del presente Reglamento inscrito en el Registro de la Propiedad, los Reglamentos Internos, los comprobantes de pago de impuestos globales y los libros y documentación de la comunidad, en particular los concernientes a la Administración. *11.1.7. Llevar* al día y conservar adecuadamente los siguientes libros: a) Actas de las Asambleas de copropietarios; b) Actas del Consejo de Administración; c) De administración, asientos contables donde se consignarán los ingresos y egresos; d) Registro de Propietario, con indicación de las unidades funcionales que pertenecen a los mismos, domicilio legal constituido, fecha de la escritura o título de adquisición, nombre y apellido del escribano, inscripción en el Registro de la Propiedad, fecha de la toma de posesión y demás actos pertinentes, datos personales de los sucesores del propietario y, si los hubiere de los locatarios, y constancia de poderes o carta poder dada por el propietario para su representación permanente en las Asambleas; e) Inventario de las cosas y muebles propiedad común. La documentación citada podrá ser registrada por medios electrónicos. *11.1.8* Efectuar las citaciones para las Asambleas de propietarios. Ordinarias y extraordinarias. *11.1.9* Expedir a requerimiento del Escribano o autoridad competente las certificaciones que sean procedentes. *11. 1. 10* Certificar las deudas por expensas comunes y/o multas aplicadas por el Administrador y, en su caso, expedir los testimonios de actas que pudieran corresponder. *11.1.11* Compeler a los copropietarios morosas al pago de las expensas atrasadas, procediendo de acuerdo a lo determinado en este Reglamento y en los Reglamentos Internos. *11.1.12* Aplicar multas y/u otras sanciones de acuerdo a lo establecido en este Reglamento. *11.1.13* Representar al Consorcio y a cada uno de sus integrantes en todas las gestiones y actos administrativos y/o judiciales de interés general relacionados con el inmueble, ante las reparticiones y autoridades públicas, como también ante particulares, para la mejor atención de la Administración y en defensa de los intereses que le han sido confiados, comprendiendo los del juicio ejecutivo por falta de pago de expensas comunes, pudiendo a ese efecto iniciar, proseguir y contestar demandas que fueran procedentes y solicitar la subasta, como así la designación del martillero y todo otro acto que pudiera ser necesario y conveniente para el mejor resultado de la pertinente acción. Otorgar poderes especiales judiciales y/o sustituciones de los mismos, actuar en juicio pudiendo presentar instrumentos públicos y privados, testigos y demás recaudos y probanzas en la mejor defensa de los intereses del consorcio, decir de nulidad, poner y absolver posiciones, declinar y prorrogar jurisdicción, reconvenir, interponer, contestar o renunciar a apelaciones y todo otro género de recursos legales, notificarse, constituir domicilios, pagar, percibir, pedir la venta, el remate y/o la adjudicación de bienes de los deudores y

fiadores, dar y exigir fianzas y cauciones, requerir medidas previas conservatorias, embargos e inhibiciones, secuestros y cauciones, formular protestos y protestas, transar, designar peritos, martilleros, depositarios y administradores y realizar en fin, judicial y/o extrajudicialmente, cuanto fuere conducente al efecto en dichas gestiones, en las que podrá ser sustituido total o parcialmente. *11.1.14* Aceptar, en representación del Consorcio de copropietarios, garantías personales o reales de las deudas de los propietarios con el Consorcio por expensas comunes, suscribiendo las escrituras hipotecarias a favor del consorcio; cobrar y percibir sus importes; demandar su cobro y extinguir la garantía cuando se cancele la deuda. *11.1.15* Proporcionar al Consejo de Administración, cuando este lo requiera, los informes sobre su gestión, poniendo a su disposición los libros y documentos correspondientes. *11.1.16* Abrir y operar cuentas corrientes bancarias, y cajas de ahorro, en instituciones bancarias públicas o privadas. *11.1.17* Mantener en vigencia el/los seguro/s de incendio y/o de responsabilidad civil. *11.1.18* Hacer cumplir las previsiones de los Reglamentos Internos y ejercer la representación del Consorcio en cuantos asuntos fueren de aplicación normas éticas, morales y sociales de convivencia. *11.1.19* Presentarse ante las autoridades administrativas que correspondan con los reclamos pertinentes relacionados a pagos, condonaciones, quitas, rebajas, exenciones, errores, plazos, formas de pago y contribuciones, cambio de índice, etc. y en lo que hace a todos los impuestos, tasas y demás contribuciones, pudiendo interponer recursos y proseguirlos por todos los grados e instancias. *11.1.20* Representar al Consorcio en las demandas o requisitorias que formulen las autoridades nacionales, provinciales, municipales, organismos autónomos y/o autárquicos por cobro y/o aplicación de impuestos, tasas y demás contribuciones. *11.1.21* Requerirá previa autorización del Consejo de Administración para: *11.1.21.1* Celebrar contratos que superen el monto que establezca dicho órgano. *11.1.21.2* otorgamiento de escrituras públicas de reformas y/o complemento de este Reglamento en lo que respecta a la incorporación de unidades funcionales al régimen de la Propiedad Horizontal o modificaciones que afecten a dichas unidades, autorizadas por el presente Reglamento. *11.1.21.3* Hacer inversiones de saldos de Caja y efectuar con el fondo de reserva inversiones a plazo fijo o en títulos públicos o fondos comunes de inversión. *11.1.21.4* Suscribir los contratos de concesión de las áreas de bienes comunes, *club house*, bar del *club house*, quincho, canchas de tenis, u otras áreas recreativas, deportivas o sociales, y establecer las cláusulas y condiciones en cada caso. **11.2 Consejo de administración:** *11.2.1 Designación.* Lo constituirá un grupo de consorcistas cuyo número establecerá la Asamblea de Copropietarios, entre un mínimo de 3 y un máximo de 7 titulares, pudiendo nombrar suplentes. La designación reviste el carácter de personal, en consecuencia no se admitirá la representación de ninguno de sus integrantes por terceras personas. El Consejo de Administración, en la etapa inicial, es designado en este Reglamento, en el ARTICULO 21.2 por el plazo allí determinado, reservándose LA SOCIEDAD el derecho a reemplazar sus miembros integrantes por igual plazo (quince años). A partir del vencimiento del mismo, la elección del nuevo Consejo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios. Los nuevos nombramientos serán anuales y renovables. El cargo de consejero es renunciabile a partir del momento que lo crean oportuno, previa notificación a los otros miembros del Consejo con treinta días de antelación. *11.2.2 Atribuciones:* Son atribuciones del Consejo de Administración: *11.2.2.1* Dar las instrucciones, autorizaciones y/o aprobaciones pertinentes al Administrador y efectuar el contralor de lo actuado. *11.2.2.2* Aprobar aquellos contratos que realice el Administrador que requieran según el presente Reglamento autorización previa. *11.2.2.3* Dictar los Reglamentos Internos y sus modificaciones. *11.2.2.4* Designar los miembros integrantes de la Comisión de Arquitectura, y otras Comisiones creadas o a crearse, y efectuar sus remociones. *11.2.2.5* Establecer las facultades de las Comisiones nombradas y sus normas de funcionamiento.

11.2.2.6 Reemplazar al Administrador o a las Comisiones, en cualquier supuesto de ausencia, renuncia o remoción. 11.2.2.7 Ejercer la representación legal del Consorcio cuando reemplace al Administrador. 11.2.2.8 Fijar el tope máximo hasta el cual el Administrador podrá efectuar contratos sin previa autorización del Consejo de Administración. 11.2.3 *Reglas para deliberar.* El Consejo de Administración fijará sus fechas de reuniones, lugar y hora, debiendo efectuar como mínimo una reunión cada tres meses. Deberá dejar constancia en un libro de actas de las resoluciones tomadas en cada oportunidad. En su primera reunión se designará un Presidente y un Secretario, estableciéndose el orden de los vocales y la duración de los mismos. En caso de ausencia de uno de ellos, los cargos serán suplidos en el orden indicado, salvo disposición expresa en contrario tomada por el mismo Consejo. El mismo sesionará con quorum igual a la simple mayoría de miembros resolviendo por simple mayoría de los presentes. En caso de empate, el Presidente cuenta con doble voto. 11.2.4 *Remuneración:* Los miembros integrantes del Consejo de Administración no percibirán honorarios por sus tareas. Los cargos son honoríficos y tienen por finalidad velar por el buen funcionamiento del Club de Campo. El Consorcio sólo> retribuirá los gastos que se originen por viáticos u otros gastos que su gestión demande. **11.3 Comisiones especiales:** El Consejo de Administración procederá a la creación de las Comisiones que fueren necesarias para la regulación y control de las normas de edificación y convivencia, área verdes, u otras, nombrando a los miembros integrantes y determinando su número, organización, formas de deliberar, su duración en el cargo y remociones. Los integrantes de estas comisiones podrán ser consorcistas o no, y en caso de ser cargos remunerados, competirá al Consejo de Administración aprobar los honorarios y y/o costos presupuestados: Son facultades de las comisiones: 11.3.1 Velar por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en los Reglamentos Internos que dicte el Consejo de Administración y proponer normas complementarias o modificatorias. 11.3.2 Informar al Administrador las denuncias por contravenciones. 11.3.3 Otorgar o denegar las conformidades a los proyectos que se le eleven, conformes a las disposiciones de este Reglamento y de los Reglamentos Internos. 11.3.4 Asesorar al Administrador respecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos edilicios, urbanísticos y técnicos o cualquier otro asunto de su competencia para lo cual han sido creadas. 11.3.5 Ejercer todas las atribuciones que les acuerden los Reglamentos Internos y resolver *ad referendum* del Consejo de Administración todas las situaciones no previstas. 11.3.6 Ejercer todo el poder de policía en nombre del Consorcio, con independencia del que corresponde a las autoridades municipales o provinciales. 11.3.7 Con previa autorización del Consejo de Administración, contratar personal técnico, auxiliares, inspectores para el cumplimiento de las tareas encomendadas.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: **Fondo de Reserva.** Los copropietarios quedan obligados a contribuir, en la misma proporción que le corresponde a cada unidad funcional para el pago de las expensas comunes, a la formación de un fondo de reserva para expensas o gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos, u otros gastos especiales o imprevisibles. Su monto será determinado y actualizado por el Consejo>de Administración y/o la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO. **Ejercicio anual. Balance.** A los fines de la Administración será ejercicio anual el comprendido entre el día 1 de julio de cada año y el día 30 de junio del año siguiente. Al finalizar cada ejercicio, el Administrador pondrá a disposición de los copropietarios, los estados contables del ejercicio vencido, los cuales deberán ser considerados por la Asamblea ordinaria de copropietarios.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Asambleas de copropietarios. Para sus deliberaciones y decisiones, los copropietarios celebrarán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, a cuyo efecto deberán acreditar su condición de titulares actuales del dominio de las unidades funcionales respectivas, mediante el título de propiedad, certificación notarial u otro documento idóneo fehaciente. **14.1 Asambleas Ordinarias:** Se celebrarán una vez al año, dentro del Sector Club de Campo, en la fecha y hora que establezca el administrador. Corresponde a la asamblea de Copropietarios considerar la gestión del Administrador y estados contables de la Administración pronunciarse sobre las decisiones adoptadas por el Administrador y/o el Consejo de Administración que ha de actuar en el nuevo ejercicio a partir del vencimiento de plazo inicial establecido en el punto 21.2 de este Reglamento, considerar el balance, inventario, rendición de cuentas rendición de cuentas e informe que presente el administrador relativos al ejercicio vencido y plan de gastos para el ejercicio venidero; determinar lo que estime conveniente respecto del fondo de reserva. Considerará todo otro asunto de interés común del consorcio y los propuestos por uno o más copropietarios que por su naturaleza no correspondan ser tratados en asambleas extraordinarias, su inclusión en el orden del día deberá solicitar por escrito al Administrador con una anticipación mínima de quince días corridos anteriores a la citación para la Asamblea. **14.2 Asambleas extraordinarias:** Se llevarán a cabo en cualquier época del año, por iniciativa del Administrador y/o el Consejo de Administración o a pedido por escrito al administrador por un grupo de copropietarios que representen por lo menos el 35% del total del inmueble. Si el administrador se negare a efectuar la convocatoria, el pedido de citación se reiterará en forma escrita por los solicitantes directamente al Consejo de Administración. **14.3 Citaciones y lugar de reunión:** Las citaciones para las asambleas ordinarias y extraordinarias, serán formuladas por el administrador mediante comunicación incluida en la liquidación de expensas, nota u otro medio fehaciente, dirigida al domicilio constituido de cada copropietario, con una anticipación no menor de quince días corridos, contados desde la fecha de la convocatoria, debiendo colocarse también un ejemplar de la citación en un lugar visible en la oficina del Administrador del consorcio. La comunicación mencionará el carácter de la asamblea y el lugar, día y hora que se celebrará la misma, como así también el orden del día correspondiente. **14.4 Quórum para sesionar:** Tanto en las asambleas ordinarias como las extraordinarias, la primera convocatoria habrá quórum con la presencia de los copropietarios o mandatarios debidamente autorizados conforme al presente Reglamento, que representen más del cincuenta por ciento del total del inmueble. De no alcanzarse esa cantidad automáticamente y sin necesidad de nueva citación, la asamblea quedará constituida en el mismo lugar a los treinta minutos de la primera convocatoria con el número de propietarios presentes. Las resoluciones de las asambleas así constituidas no podrán ser impugnadas, debiendo ser acatadas por la totalidad de los copropietarios. En caso de que no concurriera ninguno de los copropietarios en la segunda convocatoria, el administrador deberá dejar constancia en el libro de actas, con transcripción del orden del día. Asimismo y ante dicho supuesto de ausencia, y para el caso de tratarse en el orden del día el balance, inventario, rendición de cuentas y presupuesto de gastos presentados, los mismos quedarán aprobados. **14.5 Reglas para deliberar:** A la hora fijada para la reunión y transcurridos los treinta minutos de tolerancia, el Presidente declarará abierta la sesión, resolviéndose como primer punto si la asamblea se halla legal y reglamentariamente constituida. Si la decisión fuese afirmativa entrará a considerarse el orden del día. **14.6 Mayorías necesarias:** Con la salvedad de los casos en que la ley 13.512 exige otras mayorías, o las especialmente previstas en el presente Reglamento, todas las resoluciones se tomarán por simple mayoría de

consorcistas presentes o representados. **14.6.1** Se requerirá unanimidad de todos los copropietarios que integran “.....” para modificar lo establecido> en los puntos: 2.7, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4., 2.8, 2.8.1, 2.8.2, 2.8.3. y 2.8.4. del artículo segundo; la totalidad del artículo tercero>; el punto) 4.2 del artículo cuarto; los puntos 5.4 y 5.5 del artículo quinto; los punto 10.4 y 10.5 del artículo décimo; los puntos 14.6, 14.6.1, y 14.6.2 del artículo catorce; artículos 20, 21 y 22 todos del presente Reglamento. **14.6.2** Se requerirá mayoría de dos tercios de todos los copropietarios que integran “.....” para efectuar toda otra modificación del presente Reglamento no prevista en el punto anterior y para efectuar modificaciones a los Reglamentos Internos. **14.7 Cómputo de votos:** Se establece por el presente el criterio de la proporcionalidad, entendiéndose como tal que cada voto representará un valor equivalente al porcentual asignado a cada unidad con relación al conjunto del inmueble según el plano de Prehorizontalidad. No tendrán derecho a voto aquellos copropietarios cuyas unidades funcionales no se encuentren al día con el pago de las expensas comunes. **14.8 Presidencia:** Todas las Asambleas serán presididas por uno de los copropietarios, designado *ad-hoc* en el acto, actuando en igual forma un Secretario de la reunión. De no haber conformidad para la elección de Presidente y Secretario quedarán designados en tal carácter algunos de los integrantes del Consejo de Administración en ejercicio a la fecha de la asamblea. El Presidente tendrá derecho a voto y el doble voto en caso de empate. **14.9 Presencia del Administrador:** Queda establecido como principio general que el administrador deberá asistir a las asambleas con voz pero sin voto, salvo que sea a la vez propietario de una unidad funcional en cuyo caso tendrá derecho a voto. **14.10 Representación:** Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios autorizados por simple carta poder con la firma certificada por Escribano Público o el Administrador. El propietario de una unidad funcional o apoderado podrá representar a otros copropietarios. El Administrador no podrá ejercer esta representación en ningún caso. En caso de existir condominio sobre alguna unidad funcional deberá unificarse la representación y cualquiera ole los condóminos presentes tendrá la representación total. **14.11 Libro de actas:** De toda asamblea ordinaria o extraordinaria se labrará un acta, la que se asentará en un libro especial, debiendo ser firmada por todos los copropietarios presentes o los que se designen a tal efecto. El acta consignará lugar, fecha y hora de la reunión, número propietarios presentes o representados, con mención de sus nombres y unidades funcionales que representan; designación del Presidente y Secretario *ad-hoc*, las resoluciones adoptadas con expresión del número de votos favor y en contra; declaraciones o reservas que cualesquiera de los presentes quieran hacer constar, así como toda otra manifestación que se estime oportuno consignar para la mejor comprensión de los asuntos tratados. Todos los copropietarios y mandatarios presentes, a efectos de dejar acreditada su asistencia, firmarán al pie del acta o en un libro de asistencia. En su caso, firmarán al pie del acta los miembros del Consejo de Administración saliente, los miembros del Consejo entrante y el Administrador, si estuviera presente. Las actas cuando se estime necesario podrán ser elevadas a escritura pública por intermedio del Presidente y Secretario actuantes, quedando facultados para realizar los trámites correspondientes y otorgar y firmar los instrumentos públicos del caso en nombre y representación del consorcio. **14.12 Comunicación y cumplimiento de las resoluciones adoptadas:** Dentro de los treinta días posteriores a la asamblea, el administrador deberá comunicar las resoluciones de la misma a los copropietarios por escrito.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: Libros y documentos: Los libros respectivos y toda la documentación referente a las rendiciones de cuentas periódicas deberán ser puestos a disposición de los copropietarios en las oficinas del administrador con diez días de anticipación a la fecha prevista de la asamblea. Los libros y toda la

documentación de la administración serán conservados diez años en la administración; transcurrido dicho plazo podrán ser destruidos, previa resolución del Consejo de Administración.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Domicilio legal de los copropietarios. A los efectos de su toma de razón en el registro de copropietarios cada propietario deberá comunicar por escrito al administrador su nombre completo y domicilio legal, como así también los datos de compra o adquisición de la unidad funcional de su pertenencia, acreditándola con la exhibición de los respectivos títulos de propiedad dentro de los 30 días de realizado el acto. Asimismo deberá comunicar por escrito el cambio de domicilio constituido. En caso de incumplimiento de las mencionadas formalidades, a los efectos de este Reglamento será tenido por propietario quien conste como tal en el registro de copropietarios, y por domicilio constituido su unidad funcional del consorcio. Las resoluciones que tome la asamblea obligarán a quien resulte su actual propietario.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Cesión o enajenación de unidades. Es condición necesaria que el cedente o vendedor de una unidad funcional denuncie como parte integrante y esencial del acto de cesión o venta el presente Reglamento, y los Reglamentos Internos que se hubieren dictado, debiendo el cesionario o adquirente hacer constar expresamente y por escrito su conformidad y aceptación. Antes de otorgarse la escritura de transferencia el vendedor o Escribano interviniente deberá solicitar al Administrador un certificado en el que conste la inexistencia de deudas por todo concepto de la unidad funcional que se transfiere. Todas las obligaciones de los copropietarios emergentes de la ley 13.512, su reglamentación, el presente Reglamento, sus modificaciones y Reglamentos Internos creados o a crearse, serán exigibles también a los herederos y/o sucesores de la unidad funcional por cualquier título, y a los inquilinos y usuarios u ocupantes de la misma. El cedente o vendedor no quedará desobligado de su responsabilidad solidaria sin haber dado cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. La sola escrituración y/o inscripción del dominio a nombre de los sucesores por cualquier título implicará la aceptación tácita del Reglamento de Copropiedad y de los Reglamentos Internos dictados en la forma establecida, así como el otorgamiento del poder especial irrevocable a favor del Administrador que se establece en el artículo décimo noveno y todas y cada una de las reservas de derechos efectuadas en este Reglamento.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: Jurisdicción: Los propietarios, por sí, o sus sucesores, se someten a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, con renuncia de cualquier otro fuero y Jurisdicción que pudiera corresponderles. **DOMICILIOS ESPECIALES:** El consorcio tendrá su domicilio especial en el mismo inmueble y cada uno de los consorcistas en la unidad funcional adquirida o en el que constituyan en la misma jurisdicción, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales, aun en el supuesto de que no lo habitasen, para lo cual cada propietario deberá tomar las previsiones del caso.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Poder irrevocable. 1. Modificación del Reglamento. Firma de planos y modificaciones. El Administrador tendrá la representación del Consorcio de copropietarios y también la de cada uno de sus integrantes, en los supuestos especiales que se detallan a continuación. Esta representación la tendrá en carácter de APODERADO, en virtud del PODER ESPECIAL IRREVOCABLE que se otorga en este

Reglamento por el plazo de noventa y nueve años contados desde la fecha, dentro de lo prescripto por los artículos 1977 y 1980 del Código Civil, por interés recíproco de todos los componentes del Consorcio. Cada nuevo copropietario que adquiera una unidad funcional, por el solo hecho de haber aceptado este Reglamento habrá ratificado y se lo tendrá como si lo hubiera otorgado individualmente. El Administrador tendrá las siguientes facultades en su carácter de apoderado: PLANOS: Firmar los planos de propiedad horizontal y sus modificaciones, unificaciones, anexiones, división de unidades, sobre la base de las instrucciones de los respectivos propietarios y las debidas autorizaciones, conforme a las reglamentaciones internas del consorcio. REPRESENTACIÓN ANTE OFICINAS ADMINISTRATIVAS COMUNALES, MUNICIPALES Y PROVINCIALES: Firmar todo tipo de escritos, solicitudes, reclamos, apelaciones, rectificaciones, pedidos de copias y certificaciones y demás trámites necesarios para regularizar administrativamente las obras realizadas. REPRESENTACIÓN ANTE ESCRIBANOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Firmar las escrituras públicas que fuere menester para complementar, rectificar, modificar, ampliar o de otra forma adecuar el presente Reglamento cuando fuere necesario por las construcciones realizadas. ACREDITACIÓN DE PERSONAL. El Administrador designado por este acto lo hará con la sola presentación del presente Reglamento. Los administradores sucesivos deberán transcribir por escritura pública el texto de la asamblea que los designe u adjuntarlo al Reglamento. Cuando los actos que realicen sean consecuencia de una resolución de asamblea deberán hacer el mismo procedimiento con el acta de asamblea que lo resuelva. SERVIDUMBRES: El Administrador en ejercicio de sus funciones está facultado para otorgar en representación de los consorcistas servidumbres gratuitas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos y/o privados que se requerirán conforme a los usos y costumbres (electricidad, gas, cable, teléfonos, fibra óptica, cloacas, etc.) a cuyo efecto se le confiere poder especial irrevocable con facultades para suscribir todo tipo de escritos, solicitudes, reclamos, escrituras públicas, rectificaciones, certificaciones, presentar documentación pertinente, y realizar cuantos más actos fueren necesarios para el cumplimiento de su objeto. Las unidades funcionales que puedan ser afectadas por el tendido de tales servicios, están obligadas a conceder gratuitamente las servidumbres que fueren necesarias a esos fines. Cada unidad funcional deberá ceder gratuitamente servidumbre de paso hasta donde se encuentre el pilar medidor que corresponda a su unidad, para el tendido de cañerías o cables destinados a servicios comunes y para efectuar sus reparaciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Autorización. El consorcio concede a LA SOCIEDAD las más suficientes autorizaciones para efectuar las mejoras y obras nuevas en las áreas propiedad común, delimitadas en el plano de Prehorizontalidad, conforme a la convalidación técnica final del proyecto aprobado por la Municipalidad de según decreto del de de, y todas otras obras en beneficio común, de acuerdo a las características, estilos y especificaciones que LA SOCIEDAD determine. A modo de ejemplo y sin que ello signifique limitación alguna, se enumeran algunas de ellas. 20.1 Entrada principal y secundaria. 20.2 Vías de acceso y circulación, calles, caminos, estacionamientos etc. 20.3 Viviendas del personal contratado, galpones para guarda de vehículos, máquinas y herramientas del Club de Campo. 20.4 Sala de máquinas y tanques de reserva de agua potable y toda otra construcción que requiera el inmueble en su conjunto para su mejor funcionamiento a criterio de LA SOCIEDAD. 20.5 Instalación de los servicios de provisión de energía eléctrica, red de gas natural, agua y telecomunicaciones para las unidades. 20.6 Instalación de luminarias en áreas de circulación. 20.7 Club Kids, oficinas comerciales. 20.9 Toda otra obra en beneficio del inmueble o del

Consortio. La presente autorización se concede por el término de quince años, contados desde la fecha del presente Reglamento, pudiendo prorrogarse por un plazo mayor por resolución de Asamblea de Copropietarios. Las obras podrán ejecutarse en forma parcial, sin que tal decisión de lugar a reclamo alguno por el Consorcio o de alguno de los copropietarios en forma individual. Para las tareas inherentes a las obras autorizadas LA SOCIEDAD queda facultada para refaccionar, ampliar, reducir, remodelar, suprimir y en cualquier forma alterar las actuales construcciones existentes, a fin de obtener un mejor aprovechamiento y la integración funcional de dichas construcciones con las nuevas a desarrollarse. El Consorcio de Copropietarios no asume responsabilidad alguna en ningún caso por la custodia e integridad de los materiales depositados o introducidos en el Club de Campo para realización de dichas obras, como así tampoco por las responsabilidades civiles y penales que pudieren derivarse en ocasión de las mismas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Transitorio. Designaciones *21.1 Del Administrador:* LA SOCIEDAD formula por el presente expresa reserva de derechos por el plazo de quince años contados desde la fecha del presente Reglamento para designar, reemplazar y/o remover cuantas veces estime necesario, al Administrador del Consorcio, reservándose también el derecho de fijar su remuneración se designa inicialmente Administrador del Consorcio a “.....” S.A.C.I.F.I (la sociedad desarrollista) C.U.I.T, quien se desempeñará en el cargo hasta tanto LA SOCIEDAD designe su reemplazante conforme al presente artículo. La presente reserva se efectúa con el carácter de IRREVOCABLE, por el plazo ya expresado y se justifica en el hecho de mantener un único criterio fundacional durante este lapso, en razón de tratarse de un emprendimiento urbano no construido aún, regido por el régimen de propiedad horizontal. *21.2 Del Consejo de Administración:* LA SOCIEDAD formulada por el presente expresa reserva de derecho por el plazo de quince años contados desde la fecha del presente Reglamento, para designar, reemplazar y/o remover cuantas veces estime necesario los intereses o miembros del Consejo de Administración, como así también fijar el NÚMERO de integrantes que componen el mismo dentro del mínimo y de un máximo de 7. Inicialmente quedan nombrados como integrantes del Consejo de Administración, y con las facultades ya indicada, los señores D.N.I..... , D.N.I..... y D.N.I..... La presente reserva se efectúa con carácter de IRREVOCABLE, por el plazo ya expresado y se justifica en el hecho de mantener un único criterio fundacional durante este lapso, en razón de tratarse de un emprendimiento urbano no construido aún, regido por el régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Reserva de derechos. LA SOCIEDAD se reserva el derecho para que en el caso de una eventual creación de una nueva forma de dominio contemplada en la futura modificación del Código Civil vigente, o futuras modificaciones de los actuales derechos reales o personales, del ordenamiento jurídico provincial ya sea de leyes o decretos, a los efectos de adecuar, cambiar, o modificar el actual régimen de Propiedad Horizontal a las nuevas formas de dominio que pudieren sobrevenir. La presente reserva no implica una obligación para LA SOCIEDAD para efectuar dichas adecuaciones, cambios o modificaciones del actual régimen jurídico, sino la posibilidad de efectuarlos si lo considera necesario o conveniente. En consecuencia el Consorcio de Copropietarios confiere a LA SOCIEDAD en virtud de lo antes expuesto PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el plazo de noventa y nueve años contados desde la fecha, dentro de lo prescripto por los artículos 1977 y 1980 del Código Civil, por interés recíproco de todos los

componentes del Consorcio, a los efectos de realizar los cambios mencionados, pudiendo suscribir todo tipo de escrituras públicas, instrumentos privados, declaraciones juradas y/u otras documentaciones que fueren pertinentes a los efectos expresados.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Que a los efectos de las disposiciones (le la ley 13.512, el compareciente en el carácter invocado y acreditado deja constancia de que la totalidad del inmueble de referencia se encuentra asegurado contra riesgo de incendio en ... Póliza numero

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Se transcriben las observaciones y aclaraciones del plano de Prehorizontalidad. 24.1 UNIDAD.....: Sobre un total de de propiedad común de uso exclusivo corresponden m² de exclusivo propio y..... % de m² de uso compartido con la unidad..... 24.2..... Y el compareciente continúa diciendo: Que bajo las cláusulas que anteceden deja así sometido el inmueble deslindado al régimen del dominio horizontal, establecido por le Ley Nacional n° 13.512, y formulado el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración, elevado como queda por este acto a escritura pública, el que será inscripto en las secciones de dominio Horizontal y de mandatos del Registro General de Propiedades a los efectos legales. Leo la presente, otorga y firma, doy fe.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y FORESTACIÓN DE UN CLUB DE CHACRAS
CONSTITUIDO COMO PROPIEDAD HORIZONTAL

(Usado en Buenos Aires)

1) NORMAS DE PROCEDIMIENTO

En el presente reglamento se especifica el procedimiento a seguir por los socios propietarios de FARM CLUB para la construcción de obras nuevas y/o ampliación de existentes; sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por decisión de la Asamblea correspondiente, que integrarán el presente Reglamento.

A partir del momento de la escrituración y tal como se indica en el proyecto de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, se formará EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del Consorcio, quien designará a los miembros que conformarán la Comisión de Arquitectura y Forestación, (en adelante CAF), cuyo número mínimo de integrantes será de entre 4 y 6 miembros, reservándose S.A. (este es el ente que llevó a cabo la urbanización) el derecho de designar la mitad de sus integrantes por un plazo de 5 años a partir de la vigencia del presente reglamento.

En los casos de imposibilidad de acuerdo o dudosa interpretación del reglamento, dictaminará y decidirá al respecto el CONSEJO DE ADMINISTRACION.

El CONSEJO DE ADMINISTRACION es el órgano de aplicación e interpretación del presente reglamento, y será el organismo que recibirá las aceptaciones a los proyectos presentados por la CAF. Las aprobaciones de la CAE deberán ser firmadas por más del 50% de sus miembros.

El propietario de cada chacra acepta este Reglamento y toda modificación que produzca la Asamblea, la CAF, el Consejo de Administración, etc., con posterioridad al la firma del mismo, comprometiéndose a acatar dichas modificaciones.

1. PRESENTACION DEL PROYECTO ANTE LA CAE.

El propietario deberá presentar ante la CAE la documentación requerida a fin de que, a través de su representante, realice un visado previo de la misma.

DOCUMENTACION.

A fin de que los planos puedan ser considerados por la CAE para su aprobación, el propietario presentará, con su firma y la firma de un profesional habilitado (Arquitecto o Ingeniero) la siguiente documentación, en dos copias A3 debidamente dobladas y encarpetadas:

a) Planta de Conjunto en escala 1.1000 incluyendo el terreno, con la ubicación en el mismo de la silueta del proyecto presentado y del obrador. En él se consignarán las distancias a ejes divisorios de predios y línea de frente y fondo de la parcela. Se dibujará con trazo grueso y lleno la superficie cubierta a construir y con

trazo grueso y punteado la superficie semicubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el terreno.

Se deberá indicar, nombre del propietario y del profesional, domicilio y teléfono, número del predio, orientación, ubicación de la pileta y el molino, accesos con indicación de alcantarillas, tendedero, pérgola y parrilla.

b) Plantas y Vistas (4): acotadas.

c) Planta de techos.

d) Colores: Los colores a utilizar en las terminaciones exteriores deberán ser presentados en la memoria descriptiva para su aprobación. Los mismos deberán integrarse discretamente con su entorno.

e) Memoria Descriptiva, detallando materiales y terminaciones exteriores, paramentos, carpinterías y cubierta, indicando colores.

Dichas terminaciones exteriores deben conformar en color, calidad y estilo arquitectónico con el entorno inmediato natural y urbanístico del conjunto, respetando el espíritu rural.

El propietario deberá estar al día con su plan de pago de la propiedad y/o expensas y/o cualquier otra deuda con S.A. y/o el Consorcio de Propietarios.

También deberá tener pago el primer mes, de PESOS (\$.....) de Derecho de Construcción. Este Derecho deberá abonarse mensualmente mientras dure la obra.

La CAE se reserva el derecho de rechazar un proyecto si considera que no se han cumplido estos requerimientos.

La presentación de la mencionada documentación no implica permiso de iniciación de la obra, la que deberá ser gestionada por el propietario mediante profesional habilitado ante los entes que correspondan.

La CAE se expedirá en un plazo no mayor de 15 días. En el caso de no cumplir la presentación con las normas exigidas, se informará al propietario y/o al profesional actuante para su corrección y nueva presentación. Aprobadas las mismas se continuará la tramitación en forma normal.

Los mismos requisitos y plazos son válidos tanto para obra nueva como para ampliación.

Las documentaciones que se presenten para su aprobación, deben estar firmadas por el propietario y el profesional actuante en todas sus hojas y/o planos, incluyendo una copia del presente Reglamento, en señal de conocimiento y aceptación.

II) NORMAS GENERALES PARA EL COMIENZO DE LOS TRABAJOS

2. AMOJONAMIENTO DE LOS PREDIOS.

Toda vez que se proyecte construir una obra nueva y/o ampliar una existente, el Socio propietario deberá previamente verificar el amojonamiento del predio. Si el mojón no estuviere correctamente colocado, deberá solicitar el amojonamiento a la CAE, que lo realizará a su cargo.

Una vez iniciada la obra no podrá reclamar posibles errores de amojonamiento.

3. CONEXION DE ENERGIA ELECTRICA.

Cada propietario deberá solicitar la colocación del transformador, subestación y medidor que le corresponda, abonándolo con los demás propietarios, con quienes le corresponda compartir el costo de dichos

elementos.

De acuerdo al proyecto, los transformadores son compartidos por dos, tres o cuatro chacras. La solicitud de un transformador por un propietario, obliga a los co-usuarios del mismo a abonar su porcentaje correspondiente, aún si estos co-usuarios no lo hubieren solicitado.

4. INGRESO. HORARIO.

El horario permitido para trabajar en las obras es en días hábiles, de Lunes a Viernes en el horario que determine el Consejo de Administración de acuerdo a las estaciones. No se permitirá el acceso y salida de materiales los días, sábados, domingo y feriados. Toda salida de materiales deberá estar autorizada por el profesional responsable de la obra.

Es importante tener en cuenta que para el abastecimiento de materiales no podrán ingresar camiones semi-remolques, ni equipos con acoplado cuyas cargas superen las 5 toneladas por eje. A quienes superen dicha carga les será impedido su acceso por la guardia.

El ingreso de los camiones se suspenderá los días de lluvia y hasta 48 horas posteriores al cese de la misma, pudiendo ser este plazo modificado excepcionalmente por la Intendencia del Club.

5. OBRADOR.

El obrador deberá pintarse de color verde oscuro, ser construido con materiales nobles y prolija terminación, debiendo adosarse el sanitario de personal.

6. PERSONAL TÉCNICO Y DE OBRA.

Es necesario, antes de iniciar los trabajos, dar cumplimiento a la presentación de la lista de personal, empresa y profesional que se desempeñará en la obra, así como también de las acreditaciones en cuanto al cumplimiento de las normas legales vigentes. Durante el primer año a partir del primer llamado a escrituración, la administración podrá autorizar al personal de obra para pernoctar en la misma bajo la total responsabilidad de la empresa constructora y del propietario de la obra, quienes responderán mancomunadamente por cualquier problema derivado de su comportamiento. Cumplido este primer año nadie podrá permanecer dentro del predio del Club más allá del horario vigente permitido, salvo el Sereno; no pudiendo pernoctar más de una persona, por obra, en tal carácter.

Queda a criterio de la Administración revocar el permiso de pernoctar a quienes no considere merecedores de dicha prerrogativa.

7. OBLIGACIONES A CUMPLIR POR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE ACTUAN DENTRO DEL CLUB DE CHACRAS.

Los responsables de las empresas que construyen dentro de deberán respetar y hacer respetar a sus dependientes o subcontratistas las siguientes normas complementarias:

7.1. El personal a emplearse en las obras tendrá acceso al barrio exclusivamente con el pase extendido por la Administración. Dicho documento deberá ser gestionado por un responsable de la empresa constructora en nota donde hará constar: nombre y apellido del operario, documento de identidad, domicilio,

especialidad y lugar de trabajo.

7.2. El personal de obra tiene prohibido transitar por calles internas o propiedades privadas, quedando su presencia restringida a la propiedad en que trabaja y a las vías directas a la salida del Farm Club.

7.3. El personal no podrá permanecer dentro del Club una vez terminado el horario habitual de trabajo.

7.4. Previa autorización de la Administración se permitirá la permanencia de una persona exclusivamente para que pernocte en calidad de sereno en el obrador de la construcción. La autorización se hará constar en el pase respectivo.

7.5. No esta permitida la reunión de distintos serenitos en una misma obra. Se efectuarán los debidos controles cuando se considere conveniente.

7.6. El personal no podrá permanecer con el torso descubierto, pudiendo usar pantalones tipo bermudas.

7.7. En caso de detectar la presencia de una persona alcoholizada o que cometa una falta grave, de cualquier índole, se dará aviso a la Empresa Constructora para su inmediato reemplazo. Si la Administración observara ineficiencia de la Empresa Constructora en el efectivo control del comportamiento de sus empleados, podrá impedir que dicha empresa continúe construyendo en Farm Club.

7.8. Todo material de construcción, herramientas, etc., deberá ingresar por la vigilancia donde se realizarán los controles correspondientes.

El egreso de los materiales sólo se permitirá con autorización escrita del responsable de la obra.

7.9. La primera construcción a realizarse en cada obra será la alcantarilla y/o rampa de acceso y el obrador, respetando el Reglamento vigente.

7.10. Las Empresas Constructoras serán consideradas responsables directas del cumplimiento de cada una de las disposiciones enumeradas en el presente y en el Reglamento de Edificación y Construcción en su totalidad. La transgresión de cualesquiera de ellas podrá dar lugar a ordenar la paralización de los trabajos.

7.11. Las empresas constructoras deberán firmar una declaración jurada en la que expresan conocer este reglamento y su compromiso de cumplirlo estrictamente.

7.12. El responsable del personal deberá presentar certificado de buena conducta del personal de obra. La Administración se reservará el derecho de admisión al predio.

8. PENALIDADES POR TRANSGRESIONES AL PRESENTE REGLAMENTO.

En caso a transgresiones al presente reglamento por parte de propietario, contratista, personal de obras, proveedores, etc. La CAF informará al CONSEJO DE ADMINISTRACION, quién podrá aplicar las siguientes penalidades:

a) Multa de dos a cinco veces las expensas comunes que corresponda abonar mensualmente por la parcela en infracción.

b) Paralización de la obra.

c) Retiro de materiales depositados fuera de los límites del terreno (transcurrido el plazo de intimación) y cargo de los gastos directos y/ o indirectos, necesarios para despejar las zonas invadidas, así sean vías de circulación, terrenos vecinos o sectores de uso común.

- d) Prohibición de acceso al personal que corneta la infracción.
- e) Corte de los servicios eléctricos, hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.
- f) Podrá fijarse una expensa adicional por obra paralizada.

La Administración suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso correspondiente, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo a los documentos aprobados.

Lo previsto en este apartado lo será sin perjuicio de las facultades de los organismos y/o reparticiones y/o empresas competentes y de las sanciones y/o medidas que pudieren corresponder conforme la normativa vigente en la materia. El respectivo propietario será plenamente responsable por las transgresiones al presente Reglamento y/o por las consecuencias que pudieren derivarse de ello.

III) REGLAMENTO URBANISTICO Y DE EDIFICACION.

9. ALCANCE.

Las normas establecidas en el presente Reglamento regirán para toda obra que se realice en FARM CLUB, sito en la localidad de, Provincia de Buenos Aires, a partir del momento de entrada en vigencia del correspondiente reglamento de Copropiedad.

Quedan exceptuadas de este las construcciones existentes, sus arboledas, etc., atendiendo a conservar el espíritu de este emprendimiento.

El presente reglamento podrá ser modificado por ASAMBLEA, con la aprobación del 66% del porcentual de dominio, quedando expresamente aclarado que a partir de la vigencia establecida para el presente, será el único documento de aplicación y las construcciones deberán ajustarse al presente Reglamento de Construcción y/o sus modificaciones.

10. EL PERMISOS Y SEGUROS

Se deberá solicitar permiso para construir y para refaccionar, demoler o cambiar el color, terminación o textura que altere la documentación aprobada, realizar movimientos de tierra, modificación del entorno forestal existente o cualquier otra construcción no especificada anteriormente.

El propietario asume el compromiso de contratar, con anterioridad a la iniciación de la obra, un seguro contra todo riesgo que cubra al personal afectado a la obra, y a terceros en sus personas o bienes, contra todo daño o perjuicio que se origine por la acción, negligencia u omisión y que proteja todos los riesgos derivados de las tareas que se realicen en el predio. Dicho seguro deberá contratarse en una compañía de primer nivel y por un monto a satisfacción de la Administración debiendo exhibirse la póliza y entregarse una copia de la misma.

No se permitirá el ingreso de personal o materiales al ejido, no habiéndose aprobado el proyecto.

No se permitirá el ingreso de personas con antecedentes penales, salvo expresa autorización de la Administración.

La tala de árboles, deforestación y/o cualquier otra alteración al patrimonio forestal existente,

o que se plante en el futuro por parte de los propietarios, deberá ser expresamente autorizada por la CAF.

En todos los casos se tomarán en consideración las normas y criterios forestales y/o paisajísticos y se deberá observar el presente reglamento.

11. PLAZO DE EJECUCION PARA LAS OBRAS.

El plazo máximo autorizado para las obras es de 360 días corridos a partir del comienzo de las mismas. Este plazo solo podrá ser modificado, a criterio de la CAF, a pedido del propietario, si éste acreditase que la demora responde a causas justificadas.

..... FARM CLUB a través de su CONSEJO DE ADMINISTRACION, suspenderá toda obra, construcción y/o forestación que se ejecute sin tener otorgado el permiso, o las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los documentos aprobados.

Cuando no se acate la orden de suspensión, la ADMINISTRACION hará la denuncia formal, con los fundamentos del caso, al CONSEJO DE ADMINISTRACION.

..... Farm Club se reserva el derecho de aplicar las penalidades indicadas en este Reglamento y recurrir a las acciones legales correspondientes.

Se consideran paralizadas aquellas obras en que no se registren movimientos de personal y/o materiales por el término de 60 días.

Si la obra fuera discontinuada, la Administradora deberá informar al CONSEJO DE ADMINISTRACION para la aplicación de sanciones que correspondan, las que podrían llegar a la demolición de lo construido.

En toda circunstancia el propietario deberá mantener la obra limpia y desmalezado el terreno. Si se hiciera efectiva la paralización de la obra con causa justificada se deberá demoler el obrador, retirar todos los materiales, enseres y equipos que se encuentren en el terreno y mantener el césped del sector que rodea a la construcción permanentemente cortado.

Las chacras deberán estar desmalezadas. La Administración podrá contratar con terceros los trabajos de corte, limpieza, etc., con cargo al propietario, si a su entender estas se mantienen desprolijas

En toda obra deberá haber recipientes para arrojar la basura y estos no deberán permitir que se vuelen bolsas, recortes de material aislante, telgopor, u otros elementos livianos.

12. SERVICIOS PARA LA OBRA.

Una vez aprobados los planos por la CAF, se podrá solicitar el suministro de servicio eléctrico a la Cooperativa

Las instalaciones, modificaciones o ampliaciones de la red deberán estar en concordancia con el convenio oportunamente firmado con la Cooperativa dicho convenio. Los materiales a utilizarse deberán ser los especificados en dicho convenio.

El proyecto y la obra del tendido de Electricidad se hicieron previendo un consumo de 5 KVA . Mayor potencia en el suministro deberá ser solicitada especialmente y estará a cargo del solicitante.

13. INSPECCIONES A SOLICITAR DURANTE LAS OBRAS.

La Administradora se reserva el derecho de realizar además las inspecciones que considere

pertinentes durante la duración de la obra.

14. RESTRICCIONES.

14.1. DESTINO.

Las construcciones que se levanten dentro del predio adquirido, deberán asegurar el espíritu exclusivamente residencial tradicional de la zona, pudiéndose construir una vivienda principal y construcciones auxiliares y/o de servicio. No podrán establecerse locales de comercio, pensiones, hoteles ni de otras actividades lucrativas. Tampoco podrán establecerse locales de servicios profesionales ni de fundaciones no lucrativas.

14.2. SUPERFICIES DE CONSTRUCCION CUBIERTA CONSTRUCCIONES PRINCIPALES.

La superficie mínima de construcción de las viviendas será de m² cubiertos y la superficie máxima será de m². Superficies mayores deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración en forma unánime.

Las construcciones auxiliares no se computarán dentro de estas superficies y deberán ser aprobadas por la CAE.

No se aprobarán construcciones, principales o secundarias, con el sistema de placas premoldeadas o pre-fabricadas.

Viviendas industrializadas de tipo norteamericano o canadiense de calidad superior, boxes y construcciones revestidas en chapa acanalada, podrán someterse a consideración.

Los sótanos no se computarán en el cálculo de superficies.

Las galerías semi-cubiertas, aleros mayores de 1.00 m, se computarán al 50% de su superficie.

Los quinchos semicubiertos y cocheras semicubiertas se computarán al 50% de su superficie.

14.3 CONSTRUCCIONES SECUNDARIAS.

Podrán existir antes de la vivienda principal siempre y cuando ya hayan sido aprobadas por la CAE dentro del plano de construcción. Su superficie mínima será de 30 m².

14.4. ALTURA MAXIMA.

Solo se permitirán construcciones que consten de Planta Baja o Planta Baja y Primer Piso. Se podrá contar con altillo y sótano en los casos que el proyecto lo requiera.

Los altillos se permitirán únicamente en el caso que estén comprendidos en el polígono formados por las líneas de pendiente del techo y el plano de arranque del mismo.

En ningún caso se podrá superar la altura máxima. La altura máxima permitida será:

a) Para construcciones con cubierta plana, de m, tomada desde el nivel $+I- 0.00m$.

b) Para construcciones con cubiertas inclinadas, la altura máxima será de m a la bisectriz y se tomará desde el nivel $+I- 0.00$.

Se considera Nivel $+I- 0.00m$ del terreno el punto más alto donde se implante la construcción.

c) Los tanques de agua podrán superar las alturas límite siempre que guarden proporciones y armonicen con el conjunto, de acuerdo al criterio de la CAF.

14.5. PERFIL DEL TERRENO.

Se podrán modificar los niveles del terreno siempre y cuando se logre un buen desagote de la totalidad del lote, y cuando el mismo no perjudique a los lotes vecinos, desde el punto de vista de los drenajes así como también de la obstaculización de las visuales

Deberán respetarse los niveles naturales del terreno, hasta la distancia mínima de 10 m de los límites de la parcela (frente, fondo y laterales).

Deberá tenerse especial cuidado en no alterarse de ningún modo el sistema de escurrimiento hidráulico general de, no taponando o ensuciando y dejando expeditas las cunetas, zanjas, canales, etc.

14.6. IMPLANTACION DE LAS OBRAS EN EL TERRENO.

La ubicación de las viviendas en el terreno, independientemente de cumplir con los retiros obligatorios establecidos en el presente código deberá ser planteada tendiendo a mantener la armonía del entorno y las construcciones existentes.

14.7. RETIROS.

Laterales: Mínimo m. De cada lado. La suma de ambos retiros laterales no podrá ser inferior al 40 % del ancho de la chacra.

Se consideran retiros laterales, a los espacios libres, que se ubiquen entre el paramento lateral más saliente de la construcción y la línea divisoria de predios.

Frente:m. (mínimo)

Fondo: m. (mínimo)

La suma de los retiros de frente y fondo no podrá ser inferior al 40% de la profundidad de la chacra.

Para aquellos predios que tengan dos o más líneas de frente regirán las mismas restricciones, considerándose la línea de frente aquella que linda con calles principales o la que la CAE determine.

Para aquellos predios con forma triangular, se considerará la línea de frente aquella que linda con calles principales (o la que la CAE determine), rigiendo los mismos retiros que para los lotes convencionales.

Las restricciones de fondo no corresponden a chacras linderas al cerco perimetral.

Excepciones contempladas en el Reglamento de Copropiedad: Las chacras detalladas a continuación se excluyen de la normativa general de los retiros por tener una forma atípica difiriendo del conjunto. Los retiros de estas chacras deberán ser resueltos por la CAE. Ellas son:,,,,,,,,, y En los casos excepcionales de las chacras y, no guardan el retiro reglamentario de la línea de fondo por haber sido aprobados antes de haberse confeccionado este Reglamento.

Las chacras,,,, y podrán tener acceso desde el camino de entrada del parque principal, siempre y cuando disimulen su trazado no erigiendo ningún tipo de

entrada o pórtico.

15. DISTANCIAS MINIMAS ENTRE CONSTRUCCIONES.

En caso de existir más de una construcción la distancia mínima entre ellas, deberá ser de metros, tomándose desde cualquiera de sus lados o vértices. Se considerará como dos unidades funcionales aún cuando esta distancia esté comprendida con un espacio semicubierto.

16. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

Se consideran así, a los quinchos, parrillas, vestuarios, piletas, depósitos, dependencias, canchas de squash, pérgolas y cualquier otra construcción, que no sea tratada en particular en este Reglamento.

Estas construcciones, conformen o no un volumen independiente del edificio principal, deberán cumplir con los retiros de frente, fondo y laterales enunciadas anteriormente.

No se permitirá la construcción de estas instalaciones, hasta no encarar la construcción principal; no podrán ser de carácter temporario y tendrán que formar un conjunto armónico con dicha construcción principal.

Se permite la construcción anticipada de viviendas de encargados y/o galpones siempre que su emplazamiento, construcción y estética estén aprobados junto con el proyecto global de construcción.

17. CANCHAS DE TENIS.

Estas deberán cumplir con un retiro de m del perímetro.

En el caso de construirse cerco perimetral de protección, no se podrán colocar en él, lonas ni carteles con publicidad y será mantenido en buenas condiciones. La altura máxima será de m a partir del nivel +/- 0.00 m. No se permiten cercos laterales ciegos en una altura que supere m.

Los frontones no podrán tener más de metros de ancho.

Está expresamente prohibida la iluminación de las CANCHAS DE TENIS en las chacras.

18. CANCHAS DE PADDLE.

En el caso de las canchas de PADDLE las paredes perimetrales deberán ser de color verde y deberán guardar un retiro de metros del perímetro.

Para ambos casos, Tenis y Paddle, si se utiliza alambrado, el mismo deberá ser romboidal. Se evitará convenientemente la propagación de ruidos por el uso de estas instalaciones, mediante cercos, vegetación tupida, etc.

19. EL PILETAS DE NATACION Y RIEGO DE JARDINES.

a) Construcción.

La construcción e instalación de piletas de natación y su sistema de filtrado deberán cumplir con los retiros enunciados para las construcciones principales.

Deberán ser respetadas las normas descriptas anteriormente cuando se eleve el nivel sobre el terreno natural, debiéndose respetar una pendiente máxima de % para dicha elevación (máximo permitido sobre el terreno natural m). Todas las mediciones se harán desde el límite del espejo de agua.

Cualquier variante en la construcción, que no se encuentre contemplada en la presente cláusula, deberá presentarse ante la Comisión de Arquitectura para su evaluación. Del análisis realizado se desprenderá la autorización o desaprobación de la propuesta realizada.

b) Desagote:

El líquido proveniente del vaciado de las piletas, no podrá ser derivado a pozos negros.

Deberá canalizarse a perforaciones a la primera napa o dentro del propio terreno.

c) Instalaciones:

Será obligatorio que toda piletta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, con la inclusión de Skimer y limpiafondo, requisitos sin los cuales no se aprobará su construcción.

En ningún caso se permitirá desagotar a predio baldío, espacios comunes o canchas de polo.

Los filtros de piletas (de colocación obligatoria) que provoquen ruidos, serán colocados en lugares que no molesten a los vecinos y se evitará convenientemente la propagación de los mismos con pantallas acústicas.

20. EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO (EQUIPOS SEPARADOS)

No está permitida la colocación de los mismos dentro de los retiros laterales obligatorios, debiendo estar ocultos de las visuales externas, mediante grupos de arbustos o cercos vivos, adecuadamente tratados. Las partes de estos equipos que provoquen ruidos molestos, deberán estar convenientemente aisladas.

21. EL SECTORES DE SERVICIO.

Se consideran así a los lavaderos, tendedores, tanques de gas (deberán usarse solamente los que puedan ir enterrados), bombas de agua, etc. Estos deberán ocultarse de las visuales externas mediante grupos de arbustos o cerco vivo, o muro de mampostería, hasta una altura máxima de m.

Solamente se podrán proyectar tendedores cuando la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas y será obligatorio recurrir a soluciones transitorias (esterillas, cañas, etc.) mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es esta la opción elegida.

Para otro tipo de cerramiento de sectores de servicio se deberá solicitar autorización a la CAF.

22. TANQUES DE AGUA, CONDUCTOS Y ANTENAS.

Cada unidad funcional deberá contar con reserva de agua suficiente para abastecer los servicios proyectados, el sistema a emplear puede ser con tanque de agua elevado o tanque de agua hidroneumático o molino de viento.

El abastecimiento de agua será directamente de la perforación que ejecutará cada propietario.

Se permiten estructuras metálicas como sostén de tanques de agua siempre que estén pintados de un verde que se mimetice con la vegetación.

Tanto el tanque de agua como los conductos de chimenea o ventilación que estén incorporados al volumen de la edificación, deberán tener un revestimiento que armonice con el resto de la construcción. En caso de quedar a la vista en alguno de sus frentes, el profesional actuante deberá elevar planos de detalle a la CAF para su aprobación.

Para la construcción de tanques de agua independientes de la construcción principal, en el caso de que el proyecto, dado su carácter rural lo requiera, el profesional actuante deberá elevar planos de detalle a la CAF para su aprobación.

No se permitirán antenas que superen la altura máxima de construcción.

Los tanques de gas deberán ir enterrados. Esta modalidad deberá estar en un todo de acuerdo a las disposiciones de la Cia .proveedora de gas.

23. EFLUENTES CLOACALES.

Es obligatorio utilizar el sistema de tratamiento de efluentes cloacales pues las napas en la zona de se encuentran a baja profundidad.

24. POZOS PARA PROVISION INDIVIDUAL DE AGUA POTABLE.

Debe privar fundamentalmente, el criterio de captar la parte superior del acuífero y reducir al máximo la pérdida de carga en la perforación, para minimizar el efecto de salinización.

1) Caudal: lts/hora.

2) Profundidad: La profundidad estimada debe ser : mts.

25. POZOS DE RIEGO.

1) Caudal: 1.500 litros/hora.

2) Profundidad: La profundidad estimada debe ser: mts.

25. SOLADOS.

Se permitirá la piedra partida o conchilla como materiales de terminación de calles de acceso solamente hasta la alcantarilla., permitiéndose la piedra o conchilla en contacto con la calle.

26. CERCOS DIVISORIOS DE LATERALES Y FONDOS DE CHACRA.

No es obligatoria la utilización de cercos divisorios.

Para materializar los límites laterales y de fondo se sugiere cerco de madera similar a los del frente de las chacras en conformación y medidas, siendo obligación del propietario el mantenimiento de los mismos con CETOL o ACEITE DE LINO, aún de la cerca provista por S.A.. La Administración podrá disponer el pintado de los que no estén en condiciones de mantenimiento con cargo al propietario. Se permitirán cercos de alambre liso, tipo rural, de hasta m. de altura.

En el caso de chacras linderas a senderos ecuestres, es obligatorio dejar una fila de árboles hacia el lado de la senda, aún cuando la línea de mojones pase por fuera de esa línea de árboles. Esta disposición no implica una reducción de la superficie del lote, obedeciendo solamente a una razón estética y de seguridad.

27. ALCANTARILLAS.

Deberán realizarse antes de iniciar las obras de Construcción.

El acceso vehicular a los predios se hará a través de una alcantarilla, en un tramo del mismo no menor dem y no mayor de m y deberá estar indicado en la Planta de Conjunto, escala

1.1000.

Las alcantarillas deberán revestirse con materiales que armonicen con la construcción principal y camino de acceso a la misma, recomendándose ladrillo vista rasado. Los caños tendrán m de diámetro como mínimo. En caso de rotura de dichos caños, el propietario deberá cambiarlos inmediatamente, de lo contrario la Administración podrá tomar las medidas que sean convenientes, con cargo al propietario. Deberán ser cubiertas con no menos de cm de tierra para evitar roturas.

La cuneta y el fondo de la alcantarilla debe estar cm mas bajo, con su correspondiente declive a fin de permitir el libre escurrimiento del agua pluvial y seguir la línea normal de la cuneta, se observará la línea de la pendiente para el escurrimiento de las aguas de la zanja y se colocará en el nivel adecuado para evitar que la destruya.

Bajo ningún concepto podrán interrumpirse las cunetas de los caminos generales.

28. LUCES EXTERIORES E ILUMINACIÓN DEPORTIVA.

LUCES EXTERIORES: Deberán tener una potencia y ubicarse de manera tal que no molesten al vecino, debiendo ser modificadas o retiradas a la primera queja.

ILUMINACION DEPORTIVA: Está prohibida la iluminación de predios deportivos de cualquier tipo en las chacras. (Canchas de Tenis, Futbol, Basquet, Paddle, etc.)

29. BUZONES Y CESTOS DE RESIDUOS.

Los buzones deberán estar dentro de los límites del terreno y en lugares de fácil acceso. Los cestos de residuos serán de madera y según modelo que se adjunta, pudiendo ser modificados por el Consejo de Administración cuando obedezca a necesidades ecológicas o prácticas.

30. CONSTRUCCIONES Y MATERIALES.

Sólo son permitidas las construcciones de primera calidad.

Para sistemas y/o materiales de construcción “en seco” se deberá solicitar autorización a la CAF, quién evaluará la calidad constructiva de cada sistema en particular.

No se aprobarán construcciones, principales o secundarias, con el sistema de placas premoldeadas o pre-fabricadas.

Viviendas industrializadas de tipo norteamericano o canadiense de calidad superior, boxes y construcciones revestidas en chapa acanalada, podrán someterse a consideración. Esta reglamentación deberá observarse tanto para la construcción principal como para las instalaciones anexas y sectores de servicios.

Boxes y galpones realizados en sistemas tipo estadounidense o canadiense de primera calidad podrán ser sometidos a consideración de la CAE.

31. CARTELES.

No se podrán colocar carteles de inmobiliarias ni de cualquier otro tipo.

Queda prohibido cualquier tipo de publicidad en los lugares públicos, en las calles y banquetas.

En obras en construcción podrá colocarse un cartel de 0,60 m x 0,30 m, en fondo blanco y

letras negras, para el estudio de Arquitectura y otro similar para la Empresa Constructora.

IV. FORESTACIÓN

32. FORESTACION.

La idea general es la de mantener el aspecto de parque común, respetando la privacidad indispensable para cada unidad. Esto se logrará previendo la magnitud, proporción y cantidad de las especies a plantar. Asimismo, ante cualquier duda, deberá prevalecer el objetivo fundacional, que es la observación de una política ecologista y la conservación de la flora y fauna autóctonas, manteniendo la mayor superficie posible libre de vegetación.

Por lo tanto, previo a cualquier trabajo de plantación deberá presentarse un proyecto de forestación a fin de que pueda evaluarlo la CAE. El propietario entregará un plano en escala 1.1000 del predio (3 copias sueltas en tamaño A3), haciendo constar ubicación, denominación y cantidad de las especies elegidas.

- Deberán dejarse m de separación desde el eje de la planta hasta los límites laterales y fondo de la chacra, dejando amplias abras hacia las mejores vistas.
- En los frentes o laterales que corran junto a la línea de tendido eléctrico, deberán dejarse metros libres por requerimiento del Organismo de Control de la Energía Eléctrica de la Provincia de Buenos Aires (O.C.E.B.A).
- Esta prohibida la plantación de árboles a manera de pantallas o cortinas vegetales.
- En ningún caso podrán cubrirse los laterales, frente y fondo en más del 40 % de su superficie respectivamente.
- En aquellos casos, donde sea necesaria la tala de árboles, esta deberá ser expresamente aprobada, para lo cual es obligatorio presentar un plano de la forestación existente en el lote, indicando claramente las especies a retirar y la fundamentación de dicha acción. Conjuntamente con el plano de tala de árboles se deberá presentar uno de forestación alternativa, si fuera necesario.

En todos los casos la CAE se expedirá a la mayor brevedad posible. En el caso de que la documentación presentada no cumpla con las normas exigidas, se informara al propietario para su corrección, debiendo iniciarse la forestación solo cuando el plano esté aprobado definitivamente.

La administración podrá verificar, a posteriori, que la plantación se corresponde con el plano aprobado. De no ser así, previa comunicación al propietario, podrá disponer el retiro, con cargo al propietario, de la plantación no autorizada.

Está prohibida la plantación de especies vegetales fuera de los límites de las unidades funcionales.

Las plantación de los sectores comunes serán decididos y ejecutados únicamente por el Consejo de Administración, con el debido asesoramiento de la CAE.

V. LAGUNAS

33.LAGUNAS.

No debe arrojarse o desagotar en las lagunas ni en las zanjas que desagoten en ellas:

- Baños provisorios o definitivos.

- Cocinas o aguas con detergentes o hidrocarburos.
- Descarte de agua provenientes de lavado de baldes, palas, tambores, mezcladoras, etc.
- Bolsas de todo tipo, recortes de material aislante, plástico u otros elementos livianos que vuelen por no haber sido guardados en las bolsas de residuos de las obras.
- Recortes de pasto o ramas.

Asimismo no podrán tener acceso a la laguna los yeguarizos o hacienda en ningún momento y por ningún motivo, estando terminantemente prohibido por motivos de seguridad, el ingreso de montados en el espejo de agua.

La pesca estará vedada permanentemente, salvo que el Consejo de Administración informe eventuales oportunidades y modalidades permitidas.

No se podrá ingresar con tracción a motor (lanchas, motos de agua, cuatriciclos, motocicletas, etc.) a las lagunas o al sector circundante.

LA NO OBSERVACIÓN DE ESTAS PRECAUCIONES OCASIONARÁ EL
DETERIORO INMEDIATO DE LOS SISTEMAS LACUSTRES, SU FAUNA Y SU
FLORA, LO QUE PROVOCARÁ SEVERAS SANCIONES, MULTAS, ETC.

VI. FUEGOS

34. QUEMA DE RAMAS.

a) Por razones de seguridad, si un propietario deseara quemar ramas u hojas para limpieza, deberá comunicar y coordinar dicho trabajo con el Intendente del establecimiento antes de su realización para que éste tome los recaudos que crea pertinentes para evitar su propagación descontrolada. (Guardias, Tanques de agua, etc.)

b) No se podrán encender fuegos para quema a menos de m de cualquier monte o sendero ecuestre y no menos de m de cualquier árbol dentro de la chacra.

c) Esta totalmente prohibido el uso de fuegos artificiales o pirotecnia dentro de Farm Club, debido al peligro de incendio que producen dichos objetos.

d) Esta totalmente prohibido el inicio de fuegos de cualquier tipo, que no tengan como finalidad la limpieza o quema de hojas o ramas.

c) Sólo se podrá hacer fuegos para asados, en las parrillas correspondientes de cada casa.

d) Está prohibido arrojar colillas de cigarrillos dentro del establecimientos, especialmente en épocas de sequía, ya que esta comprobado que ese es uno de los principales motivos de inicios de incendios en los campos.

e) El responsable de iniciar un incendio, será responsable de los daños que ocasione el mismo.

Bibliografía:

Acri, Erminia, “Il Supercondominio”, publicado 22 junio 2004, [citado 5 agosto 2005] disponible gratuitamente en Internet en <http://www.lastradaweb.it/viewarticoli.php?id=1921>

Allende, Guillermo L., *Panorama de Derechos Reales*, La ley, Buenos Aires, 1967.

Allende, Guillermo L., *Tratado de las servidumbres*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1963.

Amendola, Giandomenico, *La Visión Urbanística*, Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000.

Andorno, Luis O., Luna, Daniel y Frickx, Norberto, *Clubes de Campo. “Countries”*, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2002.

Bielsa, Rafael, *Derecho Administrativo (quinta edición)*, tomo III, Depalma, Buenos Aires, 1956.

Bigliazi Geri, Lina y otros, *Diritto Civile. 2. I Diritti Reali*, Utet, Torino, reimpresión 1996.

Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil*, Parte general I, Novena Edición actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987.

Borja, Jordi, “La Visión ciudadana en La fragmentación física de nuestras ciudades”, en *Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano*, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000.

Bragos, Oscar “Grandes obras de infraestructura y transformaciones territoriales”, [citado 5 marzo 2005], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.unr.edu.ar/institucional/secretarias/sec-asyg/download/GRANDES-OBRAS-INFRAESTRUC-pdf.pdf>

Carman, María, “Los Barrios con candado en el Jardín de Epicuro”, Seminario de Investigación Urbano El nuevo milenio y lo urbano, 23 y 24 de noviembre de 1998, Instituto de Investigaciones Gino Germani, [citado 22 noviembre 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Carman.htm>

Cause, José Raúl, *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados. Régimen Legal en la Provincia de Buenos Aires*, Ad-hoc, Buenos Aires, 1998.

Colman Lerner, Horacio y Grinberg, Liliana, “Estudio sobre la regulación jurídica de los Clubes de campo”, Revista del notariado 1981, N° 776.

Colman Lerner, Horacio, *Club de Campo y barrios cerrados. ¿Qué debe conocer el comprador?*, Print Área Ediciones, Buenos Aires, mayo de 1999.

Cosmelli Ibáñez, José, *Historia I*, Ed. Troquel, Buenos Aires, 1980.

Cossari, Nelson G. y Luna, Daniel G., “Las urbanizaciones privadas y el derecho real de propiedad horizontal”, El Derecho Universidad Católica Argentina, Buenos Aires, 25 de septiembre de 2003, p. 1.

Derra, Jorge, *Peligra la Reserva Ecológica Otamendi en Campana*, 31 agosto 2004, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.laguardería.net/nota.php?nid=11> [citado 18 febrero 2006].

Diez, Manuel María, *Derecho Administrativo IV*, Buenos Aires, Bibliográfica Omeba, 1969.

Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, Tomo 313, pág. 915 y ss.

Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, tomo 321, págs. 1877 y ss.

Fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, tomo 321, Volumen I, 1998, pág. 1480 y ss, disponible en Internet en el Sitio de la Suprema Corte de la Nación Argentina <http://www.csjn.gov.ar/pdf/216.244.216.2RHC00522.330.wpd.pdf>

Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, tomo 322, págs. 1416 y ss.

Fallos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación disponibles en su sitio web <http://www.csjn.gov.ar/pdf/216.244.216.2RHL00148.330.wpd.pdf>

<http://www.csjn.gov.ar/pdf/200.82.20.173RHC00621.340.wpd.pdf>

Fiorini, Bartolomé, *Manual de Derecho Administrativo*, Segunda parte, La Ley, Buenos Aires, 1968.

Fontbona, Francisco I.J. y Vitaver, Benjamín, “La propiedad horizontal, los clubes de campo y las unidades a construir”, Revista del Notariado, n° 761, pág. 1593.

Fourcaut, Annie, “Faire l'histoire des grands ensembles Bibliographie localisée des travaux publiés et inédits sur les grands ensembles français des années 1950 au début des années 198 : Introduction”, [citado 6 agosto 2005], disponible gratuitamente en <http://histoire-sociale.univ-paris1.fr/Urba.htm>

Grant, Hill, “Why planners are ambivalent about Gated Communities” mayo de 2004, traducido por Fabricio Bottini bajo el título “Perché gli urbanisti sono ambigui sulle ‘gated communities’”, publicado el 15 de septiembre de 2004, [citado 25 agosto 2005], disponible gratuitamente en Internet en <http://eddyburg.it/article/articleview/1580/0/100/>

Greenpeace, *Greenpeace en el Delta del Paraná y la defensa del Ciervo de los Pantanos*, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.greenpeace.org.ar/pagint.php?contenido=2783&item=&seccion=4> [citado 18 febrero 2006]

Hall, Carlyle, August 1997, "Clipi's 30 most important cases, Updated by Laura Diamon" - Dec. 2001, [citado 15 noviembre 2005], disponible gratuitamente en www.clipi.org/images/30_Most_ImportantCases_RTF.rtf.

Highton, Elena I, y otros, *Nuevas Formas de Dominio*, Ad hoc, Buenos Aires, 1993

Iglesias, Norberto, "Introducción", en *Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires*, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del Iº Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 16.

Iglesias, Norberto y Rodríguez, Roberto, en su Intervención en la "5º Jornada Intermunicipal sobre gestión del desarrollo urbano", Federación Argentina de Municipios, 27 de septiembre de 2001.

Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el Sistema Jurídico Latinoamericano", Ponencias presentadas en el Congreso Internacional celebrado en Lima del 5 al 7 de septiembre de 1988, organizado por el Ilustre Colegio de Abogados de Lima y la Associazione di Studi Sociali, Cultural Cuzco, Lima, 1990.

López de Zavalía, Fernando, *Derechos Reales* Tomo 1, Zavalía, Buenos Aires, 1989.

López Levi, Liliana y Rodríguez Chumillas, Isabel, "Miedo y consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid", [citado 7 agosto 2005], <http://www.etsav.upc.es/urbpersp/num05/art05-2.pdf>

López, Robert, "La città fortezza », , [citado 11 agosto 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.tmcrow.org/csa/l38/wwi/cittafortezza.htm#n5>

Marcellino, Francesco, "Super-condominio: brevi riflessioni sull'ingovernabilità e possibili soluzioni", septiembre de 2002, [citado 5 agosto 2005] disponible gratuitamente en http://www.diritto.it/articoli/materiale_condominio/marcellino.html

Magariños, Néstor, "Fragmentación física de nuestras ciudades", en *Memoria del III Seminario Internacional de la Unidad Temática de desarrollo urbano*, Malvinas Argentinas, 3 y 4 de agosto de 2000.

Marienhoff, Miguel S., *Tratado del Domino público*, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1960.

Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*, tomo 1, Zavalia, 4ª edición actualizada, Buenos Aires, 1997.

Molina, Marcela Sandra, “Los clubes de campo su régimen jurídico”, *Revista del Notariado* N° 829, pág. 193.

Montero, Belisario, “El marco regulatorio en Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires”, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del Iº Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 52.

Municipalidad de Córdoba, *Córdoba una ciudad en cifras, Guía estadística de la ciudad de Córdoba*, Año 2005.

Olivé, Rodolfo E. y otros, “Expresiones jurídicas de los clubes de campo”, *Revista del Notariado*, N° 759, año LXXXI, pág. 859.

Osorio, Carlos “Os condominio fechados”, en *O Espaço do Público, Memoria del IV Seminario Internacional de la Unidad Temática de Desarrollo Urbano*, Río Claro, 5 y 6 de julio de 2001, Red de Morcociudades, Editado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas, pág. 54.

Piva, Amadeo, “Degrado Urbano, Spazi Pubblici, Sicurezza Urbana”, en *Urbanismo e sicurezza. Riquilificazione e vita dello spazio di uso pubblico*, Atti del Seminario di Roma, julio 2000, [citado 25 mayo 2002] pág. 5 <http://www.comune.roma.it/romasicura/download/Urbanismo%20e%20Sicurezza>

Poggiese, Héctor Atilio, “Movimientos sociales”, [citado 25 mayo 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.monografias.com/cgi-bin/jump.cgi?ID=3676>

Prévot Schapira, Marie- France, “Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires”, *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, vol. II, núm. 7, 2000, 405-431, págs. 406 y ss. [citado 7 agosto 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.cmq.edu.mx/documentos/Revista/revista7/est72.pdf>

Roitman, Sonia, “Transformaciones urbanas en los '90: los barrios cerrados en el Área Metropolitana de Mendoza”, IV Jornadas de Sociología, Universidad Nacional de Buenos Aires, del 6 al 10 de noviembre de 2000, [citado 26 noviembre 2004] disponible en Internet gratuitamente en

<http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=content&task=view&id=104&Itemid=43>.

Roitman, Sonia, “Barrios cerrados y segregación social urbana.” *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118), [citado 26 noviembre 2004], disponible gratuitamente en Internet en [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

Rolnik, Raquel “O Espaço do Público”, *Memoria del IV Seminario Internacional de la Unidad Temática de Desarrollo Urbano*, Río Claro, 5 y 6 de julio de 2001, Red de Morcociudades, Editado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas

Sebreli, Juan José, “Ciudad en Crisis”, Diario “La Nación” 04/08/2000, <http://www.lanacion.com.ar/00/08/04/o04.htm>

Svampa, Maristella, *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Ed. Biblos, Buenos Aires, 2001.

Selmini, Rosella, “La partecipazione dei cittadini alle politiche di prevenzione e alla gestione dello spazio pubblico”, en *Urbanismo e sicurezza* . Riquilificazione e vita dello spazio di uso pubblico, Atti del Seminario di Roma, julio 2000, pág. 25, [citado 25 mayo 2002] disponible en <http://www.comune.roma.it/romasicura/download/Urbanismo%20e%20Sicurezza>.

Stratta, Alicia J., “Las Urbanizaciones especiales. Su organización y régimen dominial. Acotaciones al decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires”, *El Derecho*, t. 122, pág. 911.

Stratta, Alicia Josefina, “Las asociaciones bajo forma de sociedad”, *La ley*, tomo 180- D, p. 1037.

Superior Court of Los Angeles County, *Citizens Against Gated Enclaves v. Whitley Heights Civic Assn.* (1994) 23 Cal.App.4th 812 , 28 Cal.Rptr.2d 451, , No. BC055503, Robert H. O'Brien, Judge, Opinion by Woods (Fred), J., with Lillie, P. J., and Johnson, J., concurring, [citado 14 noviembre 2002], disponible gratuitamente en Internet: <http://login.findlaw.com/scripts/callaw?dest=ca/caapp4th/23/812.html> .

Szajnberg, Daniela, “Guetos de ricos en Buenos Aires: de la producción de la ‘Ciudad de masas’ al ‘consumo de la ciudad carcelaria’”, *Jornadas de Sociología “Taller urbano”*, 7 de noviembre de 2000, Carrera de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Buenos Aires, [citado 22 noviembre 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/13/Szajnberg.htm>

Tella, Guillermo, “Nuevas modalidades de apropiación del espacio metropolitano en Barrios cerrados. Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires”, Malvinas Argentinas 1998, reedición ampliada y corregida de la Memoria publicada en agosto de 1998, del Iº Seminario sobre Barrios Cerrados, organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas los días 6 y 13 de noviembre de 1997, pág. 21.

Thuillier, Guy, "Les Quartiers eclos à Buenos Aires: quand le ville devient country, en Chahiers des Amériques Latines 35", Institut des hautes etudes de l’Amerique Latine, Université de la Sorbonne Nouvelle- París III.

Torres, Horacio A., “Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites”, [citado 22 noviembre 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Torres.htm>

Humberto Vázquez, “Palabrerío... pero con fundamento”, Anales Año académico 2004, Córdoba, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, 2005, [citado 23 julio 2005], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.acader.unc.edu.ar/artpalabrerio.pdf>

Wortman, Ana y Arizaga, Cecilia, “Buenos Aires está cambiando: entre los consumos culturales y los barrios cerrados”, [citado 22 noviembre 2002], disponible gratuitamente en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Tres/Wortman>

Diarios

Diario “Aquí, Área Central”, Enero 2004, Año 3, número 26, Nota “Se multiplican las zonas críticas en todos los barrios de la ciudad”.

Diario “Clarín”, 16/11/1999, Nota “Un obispo no quiere que haya capillas en los barrios cerrados”, disponible en Internet en <http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/estudian/Barrioscerrados/Nota4/Nota4.htm>. El texto de la Carta está publicado en

http://www.aica.org/aica/documentos_files/Obispos_Argentinos/Casaretto/Barrios.htm

Diario “Clarín” 23/01/2002 suplemento económico, Nota “Nace un pueblo ecológico”, disponible gratuitamente en <http://www.clarin.com/suplementos/economico/2000/01/23/e-01601e.htm>

Diario “El Litoral”, 06/07/2002, Nota “Problemas en accesos a clubes y *countries*”, disponible

gratuitamente en Internet en

<http://archivo.litoral.com.ar/index.php3/diarios/2002/07/06/metropolitanas/AREA-01.html>

Diario “El Litoral”, 04/09/2004, Nota “*Countries* y casaquintas: vivir en contacto con la naturaleza”, disponible gratuitamente en Internet en

<http://archivo.litoral.com.ar/index.php3/diarios/2004/09/04/nosotros/NOS-12.html>

Diario judicial 9/12/2003, Nota “Hay que pagar por los servicios que se usan” en

<http://www.diariojudicial.com/nota.asp?IDNoticia=1361>

Diario Judicial, 12/01/2004, <http://www.diariojudicial.com/nota.asp?IDNoticia=20733>

Diario “La Capital”, 03/11/04, Nota “Aumenta la tendencia a construir casa en barrios privados del Gran Rosario”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lacapital.com.ar/2003/11/03/ciudad/noticia_50026.shtml

Diario “La Capital”, 27/12/2003, Nota “Exigencias para los barrios cerrados en Roldán”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lacapital.com.ar/2003/12/22/region/noticia_63145.shtml

Diario “La Capital”, 11/01/2004, Nota “Unas 1500 familias rosarinas se mudaron a Funes en sólo dos años”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lacapital.com.ar/2004/01/11/ciudad/noticia_67229.shtml

Diario “La Nación”, 01/04/2001 *Escuelas en barrios cerrados de Agustina Lanusse*,.

<http://www.lanacion.com.ar/01/04/15/c02.htm>

Diario “La Nación” 01/09/2001 Nota “El Costo de la inseguridad en América Latina, cifras alarmantes. La violencia agrava la crisis de la región”, de Juan Castro Olivera,

http://www.lanacion.com.ar/01/09/01/dx_331930.asp .

Diario “La Nación” 22/03/2002, Nota “*Contries*: Campañas alarmitas”,

http://www.lanacion.com.ar/02/03/22/do_382637.asp .

Diario “La Nación”, 13/12/2002, Nota “El PNUD advierte sobre las desigualdades y la pobreza”, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/12/13/dp_458252.asp

Diario “La Nación”, 09/09/2002, Nota “Por el miedo cambiaron sus costumbres”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/09/09/dg_429779.asp.

Diario “La Nación”, 12/12/2002, Nota “Pareció un accidente pero fue un crimen” de Hernán Capiello publicada en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/12/12/dg_457958.asp, y

Nota “Los vecinos temen que el asesino continúe viviendo en el country” publicada en http://www.lanacion.com.ar/02/12/12/dg_457927.asp

Diario “La Nación”, 21/06/2002, Nota “Millonaria evasión por edificaciones sin declarar”, Disponible in Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/06/21/de_407141.asp

Diario “La Nación”, 27/08/2002, Nota “Robo de electricidad en un country de Pilar”, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/02/08/27/de_425913.asp

Diario “La Nación” 10/03/03, Nota “El desafío de la diversidad”, de Silvina Gvirtz, publicado en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/03/10/dq_479658.asp

Diario “La Nación”, 02/02/2003, Nota “La crisis de seguridad: delincuentes y custodios privados se tirotean casi a diario. El lejano Oeste, pero en un *country*”, publicada en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/02/02/dg_470803.asp

Diario “La Nación” 10/03/2003, Nota “¿Ventaja o riesgo? Los colegios en barrios cerrados abren una polémica” de Sebastián Stupenengo, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/03/10/dq_479657.asp

Diario “La Nación” 03/06/2003, Nota “Los countries deberán volcar sus datos en un registro” de Pablo Morosi, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/06/19/de_504830.asp

Diario “La Nación” 22/06/2003, Nota “La fragmentación es un peligro” disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/03/06/22/dq_505715.asp

Diario La Nación, 20/12/2003, Nota “El incremento del inmobiliario será del 80% en promedio, aunque en algunos casos llegará al 1300%”, http://www.lanacion.com.ar/03/12/20/de_557140.asp .

Diario “La Nación”, 31/01/2004, Nota “Los impuestos subieron hasta un 1140%”, disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/04/01/31/dg_568809.asp

Diario “La Nación”, 18/08/2004, Nota “El auge de las nuevas urbanizaciones”, disponible en Internet en <http://www.lanacion.com.ar/628171>

Diario “La Nación” 18/08/2005, Nota “Pide le Papa más honestidad y esfuerzo contra la pobreza” disponible en Internet en http://www.lanacion.com.ar/politica/nota.asp?nota_id=730967&origen=premium

Diario “La Nación”, 19/02/2006, Nota “Hay menos gasto social que en los 90”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/economia/nota.asp?nota_id=781952

Diario “La Nación”, 21/02/2006, Nota “Menos pobres, más desigualdad” disponible gratuitamente en Internet en http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/opinion/nota.asp?nota_id=782466

Diario “La Voz del Interior” 17/6/2001, Nota “La periferia de la Capital se fragmenta entre villas miserias y barrios cerrados”, disponible gratuitamente en Internet en http://www.lavozdelinterior.com.ar/2001/0617/grancordoba/nota39039_1.htm

Diario “La Voz del Interior” 13/8/2001, Nota “ Un muerto en las Violetas en sangriento choque de patotas”, http://www.lavoz.com.ar/2001/0813/portada/nota49772_1.htm .

Diario “La Voz del Interior” 3/9/2001, Nota “Por un robo, Comercio y Justicia salió con una edición de emergencia”.

Diario “La Voz del Interior” 1/ 9,/2001, Nota “Barrio Maldonado está cercado por la basura y la inseguridad”.

Diario “La Voz del Interior” 25/8/2001, Nota “La inseguridad abruma a los vecinos de General Savio”.

Diario “La Voz del Interior” 15/8/2001, Nota “La inseguridad alejó a la gente del Parque de la Vida”.

Diario “La Voz del Interior” 5/5/2001, Nota “Preocupación en barrio Oña por inseguridad y pandillas”.

Diario “La Voz del Interior” 4/1/2001, Nota “La inseguridad abruma a los habitantes de barrio Yapeyú.

Diario “La Voz del Interior” 21/4/2001, Nota “Sostienen que la inseguridad es estructural”.

Diario “La Voz del Interior”, 08/08/2002, Nota “Más allá del *country*”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavoz.com.ar/2002/0808/suplementos/arquitectura/nota111260_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 06/07/2002, Nota “ Y ahora, ¿hacia dónde vamos?, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavoz.com.ar/2002/0706/suplementos/arquitectura/nota106421_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 08/08/2002, Nota “Más allá del *country*”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavoz.com.ar/2002/0808/suplementos/arquitectura/nota111260_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 06/07/2002, Nota “ Y ahora, ¿hacia dónde vamos?, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavoz.com.ar/2002/0706/suplementos/arquitectura/nota106421_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 09/09/2002, Nota “Casas caras, dueños humildes” de Virginia Guevara y Rubén Curto, disponible en <http://www.lavoz.com.ar/nota.asp?nrc=118176>

Diario “La Voz del Interior”, 29/12/2002, Nota “*Contries* discuten como prevenir los robos” de Claudio Gleser, publicado en internet en

<http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=139156&can=87>

Diario “La voz del Interior”, 20/07/2003, Notas “Más concentración y caída de la clase media” disponible en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179086&can=120>, “Las Nuevas clases sociales” por Gabriel Esbry Fotomontaje de Javier Candellero disponible in Internet en

<http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179085&can=120>, “Importante incremento de la marginalidad” de Alberto Pastorino disponible en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=179087&can=120>.

Diario “La Voz del Interior”, 29/03/2003, Nota “Renta profundiza escrache en los countries” publicada en Internet en <http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=155901&can=80>.

Diario “La Voz del Interior”, 25/06/2003, “Escrache VIP: Epec detectó nueve fraudes en propieddes de countries”, disponible gratuitamente en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.com.ar/nota.asp?nrc=174317&can=80>

Diario “La Voz del Interior”, 12/02/2005, Nota “Multan a un country por contaminar el río”, disponible en Internet en <http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=304530&can=82>

Diario “La Voz del Interior”, 23/02/2005, Nota “Por contaminar el río Suquía multan un *country* con \$ 2300”, disponible en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=307295&can=82>.

Diario “La Voz del Interior”, 25/02/2005, Nota “Juez de Fatal aún no aplicó ninguna multa a las Delicias”, disponible en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=307935&can=82>

Diario “La Voz del Interior”, 16/05/2005, Nota “Ya transformaron once ex villas en espacios recreativos”, disponible gratuitamente en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=327874&can=82>

Diario “La Voz del Interior” 09/6/2005, Nota “De villeros a vecino, de la miseria a la dignidad” del Intendente de Córdoba Luis Juez, disponible gratuitamente en Internet en

<http://www.lavozdelinterior.net/nota.asp?nrc=333620&can=101>

Diario “La Voz del Interior”, 13/07/2005, Nota “Avaza hacia su aprobación el futuro *country* de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0713/grancordoba/nota342032_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 17/07/2005, Nota “En Villa Carlos Paz le dicen no la *country* de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0717/grancordoba/nota343048_1.htm

Diario “La Voz del Interior”, 20/07/2005, Nota “Carlos Paz: piden referéndum sobre loteo de montaña”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavozdelinterior.com.ar/2005/0720/grancordoba/nota343655_1.htm

Diario “La voz del Interior”, 11/02/2006, Nota “Hay 1.700.000 pobres menos, pero mayor brecha de ingresos”, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavozdelinterior.com.ar/2006/0211/economia/nota390923_1.htm

Diario La Voz del Interior, 27/03/2006, “Ya hay 89 barrios cerrados en la provincia” de Laura González, disponible gratuitamente en Internet en

http://www.lavozdelinterior.com.ar/2006/0327/UM/nota401426_1.htm

Diario “Los Andes”, 25/06/2003, Nota “Asalto a mano armada en una casa del barrio Dalvian”, disponible en Internet en

http://www.losandes.com.ar/2003/0625/policiales/nota133547_1.htm

Diario “Los Andes”, 5/9/2004, Nota “ Muchos políticos eligen los barrios privados”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.losandes.com.ar/nota.asp?nrc=208313>

Diario “Los Andes”, 16/7/2004, Nota “Los municipios reclaman una ley que regule los barrios privados”, disponible gratuitamente en Internet en <http://www.losandes.com.ar/nota.asp?nrc=208313>

Diario “Río Negro”, 27/06/2002, Nota “Los barrios más suntuosos pagan menos tasas”, ver la nota en Internet en <http://www.rionegro.com.ar/arch200206/d27j19.html>